



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα



ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL
SCIENCES

DEPARTMENT OF ECONOMIC & REGIONAL
DEVELOPMENT

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

«Εφαρμοσμένων Οικονομικών και Περιφερειακής Ανάπτυξης»

Κατεύθυνση: Αστικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Ειδίκευση: Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Τίτλος διπλωματικής εργασίας:

ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΜΕΣΩ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

***ΠΡΟΛΗΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΟΛΗ, Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ, Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΚΑΙ
Η ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΕΜΠΕΙΡΙΑ***

Ονοματεπώνυμο: Σοφία Κάρμα

Αριθμός Μητρώου: 0823M036

Επιβλέπων Καθηγητής: Κωνσταντίνος Λιάπης

Δεκέμβριος 2024



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

ΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙ ΜΗ ΠΡΟΣΒΟΛΗΣ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Βεβαιώνω ότι έχω εκπονήσει την παρούσα εργασία αυτόνομα και χωρίς τη χρήση άλλων βοηθημάτων, εκτός από αυτά που αναφέρονται στην παρούσα. Οι σκέψεις που προέρχονται άμεσα ή έμμεσα από ξένες πηγές έχουν επισημανθεί ως τέτοιες. Η εργασία αυτή δεν έχει υποβληθεί προηγουμένως σε καμία άλλη εξεταστική αρχή σε ίδια ή παρόμοια μορφή και δεν έχει δημοσιευθεί.

Αθήνα, 22 Δεκεμβρίου 2024

Σοφία Κάρμα

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Πριν την παρουσίαση της διπλωματικής μου εργασίας αισθάνομαι την υποχρέωση να ευχαριστήσω τους ανθρώπους εκείνους που συντέλεσαν με τον τρόπο τους στην πραγματοποίησή της.

Ευχαριστώ τον σύζυγο μου και τα παιδιά μου για την συνεχή ενθάρρυνση και υποστήριξή τους καθ' όλη την διάρκεια του μεταπτυχιακού. Ιδιαίτερες ευχαριστίες στους γονείς μου για όλη τη βοήθεια και συμπαράσταση, που απλόχερα μου προσέφεραν. Τέλος, θερμές ευχαριστίες οφείλω στον Διευθυντή του ΠΜΣ και επιβλέποντα της διπλωματικής μου εργασίας κ. Κωνσταντίνο Λιάπη για τις εξαιρετικές συμβουλές και κατευθύνσεις του.



Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει την έννοια της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων κινδύνων και των προκλήσεων που αντιμετωπίζει ο μεσιτικός κλάδος.

Επικεντρώνεται στις συνήθεις μεθοδολογίες υλοποίησής της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω των επενδύσεων σε ακίνητα, οι οποίες, σύμφωνα τόσο με τις διεθνείς εκθέσεις αξιολόγησης όσο και με την εθνική έκθεση εκτίμησης κινδύνου, παρουσιάζουν ιδιαίτερα υψηλή έκθεση στον κίνδυνο. Χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων, όπως οι διενεργούμενες μεταφορές μεγάλων χρηματικών ποσών και η δυνατότητα απόκρυψης της πραγματικής προέλευσης των κεφαλαίων μέσω της χρήσης σύνθετων ιδιοκτησιακών και ελεγκτικών δομών αυξάνουν την ελκυστικότητα του τομέα ακινήτων στους κύκλους των εγκληματιών.

Στην εργασία γίνεται εκτενής αναφορά στην εξέλιξη του διεθνούς, του ευρωπαϊκού και του εθνικού καθεστώτος αναφορικά με την νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας από νομοθετική και κανονιστική σκοπιά. Μέσα από την εργασία καταδεικνύεται ότι ενώ αρχικά ο κίνδυνος για νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες εστιάζονταν στο εμπόριο ναρκωτικών και στον κίνδυνο που έφερε ο χρηματοπιστωτικός τομέας, σήμερα πιο ευάλωτα σε πράξεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες είναι τα υπόχρεα πρόσωπα του μη χρηματοπιστωτικού τομέα, όπως οι συμβολαιογράφοι, οι λογιστές, οι φοροτεχνικοί, οι δικηγόροι και οι μεσίτες ακινήτων.



Abstract

This paper examines the concept of money laundering in the context of the specific risks and challenges faced by the real estate sector.

It focuses on the common methodologies used for laundering money through real estate investments, which, according to both international assessment reports and the national risk assessment report, present particularly high exposure to risk. Characteristics of the real estate market, such as large sums of money being transferred and the ability to conceal the true origin of funds through complex ownership and oversight structures, increase the appeal of the real estate sector among criminal circles.

The paper provides a thorough discussion on the evolution of international, European, and national frameworks regarding the legalization of proceeds from criminal activities and the financing of terrorism from a legislative and regulatory perspective. The paper shows that while initially the risk of money laundering was focused on drug trafficking and the threats posed by the financial sector, today, those most vulnerable to acts of money laundering are the obligated entities in the non-financial sector, such as notaries, accountants, tax advisors, lawyers and real estate agents.



Περιεχόμενα

A. Εισαγωγή.....	9
I. Γενικά.....	9
II. Στόχος της εργασίας.....	10
III. Δομή της εργασίας.....	11
 B. Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (Ξέπλυμα μαύρου χρήματος).....	12
I. Ορισμός.....	12
II. Αποσαφήνιση του όρου χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.....	13
III. Ιστορική αναδρομή.....	15
IV. Τα τρία στάδια του ξεπλύματος.....	17
1. Τοποθέτηση (placement).....	17
2. Διαστρωμάτωση (layering).....	17
3. Ενσωμάτωση (integration).....	18
V. Προέλευση.....	19
1. Εμπόριο ναρκωτικών.....	19
2. Εμπόριο λευκής σάρκας.....	20
3. Παράνομη οπλοκατοχή.....	20
4. Φοροδιαφυγή.....	21
5. Τρομοκρατία.....	22
6. Δωροδοκία- Διαφθορά.....	22



VI. Επιπτώσεις.....	24
Γ. Ακίνητα.....	25
I. Ξέπλυμα στον μεσιτικό κλάδο.....	26
II. Τυπολογίες	29
1. Χρηματοδότηση.....	29
α) Η μέθοδος Loan-Back Method.....	29
β) Η μέθοδος Back-to-Back-Loans.....	31
γ) Αποπληρωμή ενυπόθηκων δανείων με χρήματα προερχόμενα από βασικά αδικήματα.....	31
2. Ενοικίαση και Διαχείριση.....	32
α) Ενοικιαστές φαντάσματα.....	32
β) Πληρωμή σε μετρητά στο πλαίσιο μίσθωσης.....	33
γ) Εγγύηση ενοικίου.....	33
δ) Διαχείριση ακινήτου.....	34
3. Εκτίμηση.....	34
α) Υπερτιμολόγηση ή υποτιμολόγηση (δήλωση χαμηλότερης αξίας από την πραγματική).....	34
β) Διαδοχικές αγοραπωλήσεις σε σύντομα χρονικά διαστήματα.....	36
γ) Χαρτοφυλάκια ακινήτων.....	37
4. Το Πρόγραμμα Golden Visa.....	37



5. Δείκτες (red flags) ασυνήθιστων ή ύποπτων δραστηριοτήτων στις συναλλαγές ακινήτων που χρησιμεύουν ως ενδείξεις ότι μπορεί να συντρέχει νομιμοποίηση εσόδων.....	39
6. Εκμετάλλευση ειδικών επαγγελματικών κλάδων (gatekeepers).....	41
III. Υπόχρεα πρόσωπα.....	42
1. Χρηματοπιστωτικός τομέας.....	43
2. Μη χρηματοπιστωτικός τομέας.....	43
IV. Πρώτα συμπεράσματα.....	46
Δ. Νομικό πλαίσιο και μέτρα.....	47
I. FATF.....	47
II. Κανονισμοί, Οδηγίες και μέτρα της ΕΕ.....	49
1. Πρώτη ευρωπαϊκή Οδηγία για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.....	50
2. Δεύτερη ευρωπαϊκή Οδηγία για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.....	53
3. Τρίτη ευρωπαϊκή Οδηγία για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.....	56
4. Τετάρτη ευρωπαϊκή Οδηγία για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.....	60
5. Πέμπτη ευρωπαϊκή Οδηγία για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.....	62
III. Νέο πακέτο μέτρων στην ΕΕ(AML Package).....	65



1. Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1624 για την πρόληψη της χρήσης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για ξέπλυμα χρήματος ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.....	67
2. Έκτη ευρωπαϊκή Οδηγία (ΕΕ) 2024/1640 για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.....	68
3. Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1620 σύσταση Ευρωπαϊκής Αρχής Anti-Money Laundering Authority (AMLA).....	70
4. Κανονισμός (ΕΕ) 2023/1113 σχετικά με τις πληροφορίες που συνοδεύουν τις μεταφορές κεφαλαίων και ορισμένων κρυπτοστοιχείων.....	71
IV. Εθνικό κανονιστικό πλαίσιο.....	72
1. Νομοθετικό πλαίσιο.....	72
2. Αξιολόγηση της χώρας από τη FATF	74
3. Εθνική Έκθεση Εκτίμησης Κινδύνου.....	77
4. Η υποχρέωση των μεσιτών για αναφορά ύποπτης συναλλαγής.....	82
5. Αρχή του άρθρου 47 του ν.4557/2018.....	83
E. Επίλογος...../.....	85
I. Προοπτικές.....	85
II. Συμπέρασμα.....	85

Βιβλιογραφία



A. Εισαγωγή

I. Γενικά

Τις τελευταίες δεκαετίες η Ευρωπαϊκή Ένωση καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια και αγωνίζεται να καταπολεμήσει το φαινόμενο της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, ωστόσο, τα πρόσφατα σκάνδαλα καταδεικνύουν ότι εξακολουθούν να υπάρχουν κενά στη νομοθεσία, τα οποία εκμεταλλεύονται οι επιτήδριοι με την κάθε ευκαιρία.

Τον Φεβρουάριο του 2022 οι δημοσιογράφοι της γερμανικής εφημερίδας «Sueddeutsche Zeitung» έκαναν μια συγκλονιστική αποκάλυψη: δημοσίευσαν αρχεία της Credit Suisse, που είχαν διαρρεύσει και αφορούσαν σε 18.000 τραπεζικούς λογαριασμούς και σε 30.000 κατόχους λογαριασμών, ύψους άνω των 100 δισ. δολαρίων. Η υπόθεση ονομάστηκε «Swiss Leaks» ή «Swiss Secrets», καθώς αποδείκνυαν ότι η τράπεζα συνεργαζόταν με επιχειρηματίες που βρίσκονταν σε λίστες κυρώσεων, ανθρώπους που διώκονταν για παραβιάσεις των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, εγκληματίες, μαφιόζικες οργανώσεις, δικτάτορες και εταιρείες-φαντάσματα που διακινούσαν και ξέπλεναν μαύρο χρήμα.

Το κακό για την τράπεζα ήταν ότι αποδείχθηκε ότι γνώριζε ποιους βοηθούσε να ξεπλένουν ή να κρύβουν κλοπιμαία και μαύρο χρήμα που προερχόταν από κάθε είδους εγκληματική δραστηριότητα, η δε δραστηριότητά της εκτείνεται από το 1940 έως το 2020.¹

Αντίστοιχη είναι η πολύκροτη υπόθεση της Danske Bank, στην οποία η χρήση πολύπλοκων δομών κατέστησε αδύνατο τον εντοπισμό της προέλευσης των χρημάτων. Η ίδια η τράπεζα παραδέχθηκε «κενά» στον εντοπισμό της προέλευσης των προς νομιμοποίηση εσόδων ύψους 200 δισ. ευρώ μέσω της θυγατρικής της στην Εσθονία.

¹<https://www.ot.gr/2023/03/16/diethni/credit-suisse-kseplyma-xrimatos-skandala-kai-diafthora>



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

Ο δανός εισαγγελέας σχολίασε «Είναι εξαιρετικά σοβαρό μια τράπεζα να μη διαθέτει εταιρική διακυβέρνηση και απαραίτητους εσωτερικούς ελέγχους στον τομέα του ζεπλύματος χρήματος και να μην αντιδρά σωστά και γρήγορα στις προειδοποιήσεις που αφορούν ένα ενδεχόμενο ζέπλυμα χρήματος». Τελικά, η τράπεζα θα πληρώσει 470 εκατ. ευρώ στη Δανία και επιπλέον 2 δισ. δολάρια στις ΗΠΑ, πέραν της κατάσχεσης κερδών, καθώς για οκτώ χρόνια νομιμοποιούσε έσοδα από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω εσθονικής θυγατρικής.²

Αλλά και στον ελληνικό χώρο τα παραδείγματα ποικίλουν και ολοένα πληθαίνουν με τελευταίο κρούσμα τα δημοσιεύματα³ περί δέσμευσης από την Αρχή για το ζέπλυμα δύο ακινήτων αγορασμένα από Κινέζους ώστε να επωφεληθούν από τα προνόμια που παρέχει η Golden Visa. Η δέσμευση επήλθε κατόπιν περιέλευσης στην Αρχή πληροφοριών για συγκεκριμένους ιδιοκτήτες, οι οποίοι συμμετείχαν σε κύκλωμα τύπου «πυραμίδας», που ξεκίνησε στην Κίνα και αφορούσε στην αγορά Real Estate στην Ελλάδα..

II. Στόχος της εργασίας

Οι ιδιαίτερα αυστηρές ρυθμίσεις και η διαρκής εποπτεία που ασκείται στον χρηματοπιστωτικό τομέα δεν έχουν περάσει απαρατήρητες από τους δράστες της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, γι' αυτό και στρέφονται σε άλλους τομείς δραστηριότητας, προκειμένου να νομιμοποιήσουν τα παρανόμως αποκτηθέντα έσοδα. Ειδικότερα, τα ακίνητα και η αγορά τους, για λόγους οι οποίοι θα αναλυθούν διεξοδικά στη συνέχεια, αποτελούν μια ιδιαίτερα ελκυστική λύση για την εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού. Η συνειδητοποίηση του προβλήματος δεν θα πρέπει να υπάρχει μόνο από την πλευρά της πολιτείας, αλλά και από την πλευρά των εμπλεκόμενων υπόχρεων προσώπων. Στην πραγματικότητα, το κατά πόσο αυτό ισχύει, είναι αμφίβολο. Εξίσου αβέβαιο είναι εάν, οι κανονισμοί, από τους οποίους θα παρουσιαστεί μόνο ένα επιλεγμένο και μη εξαντλητικό μέρος, ασχολούνται με τη δέουσα σοβαρότητα με τις ιδιαιτερότητες του κλάδου των ακινήτων καθώς και σε ποιο βαθμό η Ελλάδα έχει αναγνωρίσει τον κίνδυνο και έχει λάβει μέτρα. Η εργασία

² <https://www.euro2day.gr/news/world/article/2166226/astronomiko-prostimo-sthn-danske-bank-gia-xeplyma>

³ <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/i-archi-gia-to-xeplima-psachni-ellino-kineziko-kikloma-gia-tin-golden-visa-pic/> 25.9.2024



αυτή θα εξετάσει αυτά τα ερωτήματα και θα ασχοληθεί με τα προβλήματα της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και τις υφιστάμενες αλλά και μελλοντικές νομοθετικές λύσεις στον τομέα των ακινήτων.

III. Δομή της εργασίας

Αρχικά θα παρουσιαστεί το ιστορικό υπόβαθρο και οι τρόποι παράνομης απόκτησης χρημάτων και περιουσιακών στοιχείων. Για την καλύτερη κατανόηση του θέματος θα εξηγηθεί η φύση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, με ξεχωριστή ανάλυση του μοντέλου των τριών φάσεων.

Μετά την ολοκλήρωση της βασικής εισαγωγής, θα ακολουθήσει η μετάβαση στην ειδική εξέταση του τομέα των ακινήτων. Σε αυτό το μέρος θα καταστεί σαφής η σημασία και η τρωτότητα αυτού του τομέα για σκοπούς νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και θα αναλυθούν οι δημοφιλέστεροι μέθοδοι που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι δράστες. Παρόλο που αρχικά μπορεί να θεωρήσει κάποιος ότι μόνο οι μεσίτες ακινήτων μεσολαβούν στις επενδύσεις σε ακίνητα, θα καταδειχθεί ότι και άλλα υπόχρεα πρόσωπα εμπλέκονται σε πράξεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες στην αγορά ακινήτων.

Μια λεπτομερής εξέταση των ρυθμιστικών μέτρων, που κατά τακτά χρονικά διαστήματα έχει υιοθετήσει η Ευρωπαϊκή Ένωση, θα φωτίσει τις προσπάθειες που έχουν γίνει στον αγώνα κατά της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες στον ευρωπαϊκό χώρο. Όπου είναι δυνατόν, θα παρουσιαστούν case studies τόσο από τον παγκόσμιο όσο και από τον ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο. Για τον σκοπό αυτό, θα γίνει ιδιαίτερη αναφορά στις συστάσεις της FATF καθώς και στα αποτελέσματα των Εθνικών Εκθέσεων Ανάλυσης Κινδύνου (NRA), παρέχοντας μια βαθύτερη κατανόηση της παγκόσμιας, ευρωπαϊκής και εθνικής πραγματικότητας.

Τέλος, θα γίνει προσπάθεια διατύπωσης προβλέψεων αναφορικά με τις προσδοκώμενες εξελίξεις στον τομέα της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.



B. Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (Ξέπλυμα μαύρου χρήματος)

I. Ορισμός

Ως νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, ευρύτερα γνωστή *«ως ξέπλυμα μαύρου χρήματος»* χαρακτηρίζονται τα μέσα με τα οποία αποκρύπτει κάποιος την ύπαρξη, την παράνομη πηγή ή την αθέμιτη χρησιμοποίηση εισοδήματος που προέρχεται από το χώρο του οργανωμένου εγκλήματος συγκαλύπτοντας με τέτοιο τρόπο τα εισοδήματα ώστε να φαίνονται ότι προέρχονται από νόμιμη πηγή.» (Unger-van der Linde, 2013).

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 4557/2018 οι ακόλουθες πράξεις συνιστούν νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, ευρύτερα γνωστή ως **ξέπλυμα μαύρου χρήματος**:

α) **μετατροπή ή μεταβίβαση περιουσίας** εν γνώσει του γεγονότος ότι προέρχεται από εγκληματική δραστηριότητα, ή από πράξη συμμετοχής σε τέτοια δραστηριότητα, με σκοπό την απόκρυψη ή τη συγκαλύψη της παράνομης προέλευσής της, ή την παροχή συνδρομής σε οποιονδήποτε ενέχεται στη δραστηριότητα αυτή για να αποφύγει τις έννομες συνέπειες των πράξεών του (παράδειγμα: μεταβίβαση σε τρίτο αυτοκινήτου που προέρχεται από κλοπή ή ληστεία τελεσθείσα από τον πωλητή ή από τρίτο εν γνώσει, σε κάθε περίπτωση, του πρώτου),

β) **απόκρυψη ή συγκαλύψη της αλήθειας**, όσον αφορά τη φύση, την προέλευση, τη διάθεση, τη διακίνηση ή τη χρήση περιουσίας ή τον τόπο όπου αυτή βρίσκεται ή την κυριότητα επ' αυτής, ή τα σχετικά με αυτή δικαιώματα, εν γνώσει του γεγονότος ότι η περιουσία αυτή προέρχεται από εγκληματική δραστηριότητα ή από πράξη συμμετοχής σε τέτοια δραστηριότητα (παράδειγμα: τοποθέτηση χρημάτων προερχόμενων από το αδίκημα της απάτης σε θυρίδες ιδιωτικών εταιρειών φύλαξης),

γ) **απόκτηση, κατοχή ή χρήση περιουσίας**, εν γνώσει, κατά τον χρόνο κτήσης, ή κατά τον χρόνο περιέλευσης της κατοχής ή της χρήσης, του γεγονότος ότι η περιουσία προέρχεται από εγκληματική δραστηριότητα ή από πράξη συμμετοχής σε τέτοια δραστηριότητα (παράδειγμα: κατοχή χρημάτων προερχόμενων από



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

λαθρεμπορία δίχως μεταβίβαση της κατοχής τους σε τρίτο πρόσωπο και δίχως λήψη προληπτικών μέτρων τοποθέτησής τους. Είναι αντιληπτό πώς ο νομοθέτης με αυτόν τον τρόπο τέλεσης προσπαθεί να ποινικοποιήσει κάθε άλλη περίπτωση που δεν εμπίπτει στις δύο πρώτες περιπτώσεις εγκληματικής δράσης),

δ) **χρησιμοποίηση του χρηματοπιστωτικού τομέα** με την τοποθέτηση σε αυτόν ή τη διακίνηση μέσω αυτού εσόδων που προέρχονται από εγκληματικές δραστηριότητες, με σκοπό να προσδοθεί νομιμοφάνεια στα εν λόγω έσοδα (παράδειγμα: κατάθεση χρημάτων προερχόμενων από απιστία σε βάρος νομικού προσώπου σε πληθώρα λογαριασμών, περαιτέρω διακίνηση αυτών μέσω ενσωμάτωσής τους σε τραπεζικές επιταγές και οπισθογράφιση σε έτερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα).

II. Αποσαφήνιση του όρου χρηματοδότηση της τρομοκρατίας

Η χρηματοδότηση της τρομοκρατίας συνίσταται στη χορήγηση κεφαλαίων σε τρομοκρατικές οργανώσεις, και πολύ συχνά λαμβάνει διασυννοριακές διαστάσεις. Πρόκειται, κατά κάποιο τρόπο, για το αντίστροφο του ξεπλύματος χρήματος, στον βαθμό που πολύ συχνά μικρά ποσά νόμιμων εσόδων συγκεντρώνονται και χρησιμοποιούνται για τρομοκρατική δραστηριότητα. Δεδομένου ότι και οι δύο δραστηριότητες περιλαμβάνουν παράνομες χρηματοοικονομικές ροές, κατά κανόνα εφαρμόζονται τα ίδια εργαλεία πολιτικής.⁴

Καθόσον οι σχετικές διατάξεις αφορούν τόσο στην καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες όσο και στη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, και προκειμένου να αποφευχθεί τυχόν σύγχυση, η διάκριση μεταξύ νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας συνοψίζεται ως εξής:

1. Προέλευση των Χρημάτων:

- Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες: Αφορά χρήματα και χρηματοοικονομικά προϊόντα που έχουν αποκτηθεί μέσω

⁴ <https://op.europa.eu/webpub/eca/special-reports/fight-money-laundering-13-2021/el/>



παράνομων δραστηριοτήτων, όπως το εμπόριο ναρκωτικών, η διαφθορά, η φοροδιαφυγή κ.λπ.

- Χρηματοδότηση της τρομοκρατίας: Μπορεί να περιλαμβάνει χρήματα που προέρχονται από νόμιμες πηγές, αλλά χρησιμοποιούνται για παράνομους σκοπούς, όπως η υποστήριξη τρομοκρατικών ενεργειών.

2. Σκοπός:

- Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες: Σκοπός είναι η απόκρυψη της παράνομης προέλευσης των χρημάτων και η εισαγωγή τους στον νόμιμο οικονομικό κύκλο, ώστε να φαίνονται νόμιμα.
- Χρηματοδότηση της τρομοκρατίας: Σκοπός είναι η υποστήριξη τρομοκρατικών ενεργειών, ανεξάρτητα από την προέλευση των χρημάτων.

3. Νομοθετικές Ρυθμίσεις:

- Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες: Οι διατάξεις επικεντρώνονται στην πρόληψη και στην αποκάλυψη της ακολουθούμενης διαδικασίας απόκρυψης της παράνομης προέλευσης των χρημάτων.
- Χρηματοδότηση της τρομοκρατίας: Οι διατάξεις επικεντρώνονται στην αποτροπή της χρηματοδότησης τρομοκρατικών οργανώσεων και ενεργειών, ανεξάρτητα από την προέλευση των χρημάτων.

Με την παρ.5 του άρθρου 1 της Τέταρτης Οδηγίας (ΕΕ) 2015/849 για τη Νομιμοποίηση Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες η **χρηματοδότηση της τρομοκρατίας** ορίζεται ως *«η παροχή ή συγκέντρωση κεφαλαίων, καθ' οιονδήποτε τρόπο, άμεσα ή έμμεσα, με την πρόθεση να χρησιμοποιηθούν ή εν γνώσει του γεγονότος ότι θα χρησιμοποιηθούν, στο σύνολό τους ή εν μέρει, για τη διάπραξη εγκλήματος κατά την έννοια των άρθρων 1 έως 4 της απόφασης-πλαισίου 2002/475/ΔΕΥ του Συμβουλίου.»*



Οι ανωτέρω διακρίσεις είναι ουσιαστικές για την κατανόηση και την εφαρμογή του νομικού πλαισίου που στοχεύει στην καταπολέμηση αυτών των δύο διαφορετικών, αλλά συχνά συνδεδεμένων εγκληματικών δραστηριοτήτων.

III. Ιστορική αναδρομή

Οι απαρχές της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ανάγονται στις δεκαετίες του 1920 και του 1930.⁵ Στις ΗΠΑ, κατά τη διάρκεια της ποτοαπαγόρευσης, η παραγωγή και η διανομή αλκοόλ ήταν απαγορευμένες. Ο Al Capone, που έζησε εκείνη την εποχή, είδε σε αυτό μια επιχειρηματική ευκαιρία και πωλούσε αλκοόλ, αλλά ήταν επίσης δραστήριος στη βιομηχανία της πορνείας και του παράνομου τζόγου. Τα έσοδα προέρχονταν από παράνομες δραστηριότητες, γεγονός που τον οδήγησε να ασχοληθεί με την απόκρυψη της προέλευσης των χρημάτων, ώστε να αποφύγει να λογοδοτήσει στην εφορία. Έτσι, έπρεπε να βρει μια νόμιμη επιχείρηση που θα του επέτρεπε να αποδώσει τα παράνομα χρήματα στα κέρδη αυτής της επιχείρησης. Μέσω της λειτουργίας πλυντηρίων ρούχων, μπόρεσε να το πραγματοποιήσει για κάποιο διάστημα, μέχρι που τελικά συνελήφθη⁶. Παρόλο που τότε δεν ήταν δυνατό να καταδικαστεί για τις δραστηριότητές του σχετικά με το οργανωμένο έγκλημα, αυτό θεωρείται ως η αρχή της καταπολέμησης της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Ωστόσο, «πατέρας» των σύγχρονων μεθόδων ξεπλύματος χρήματος θεωρείται ο Meyer Lansky. Μετά την καταδίκη του Al Capone για φοροδιαφυγή, το 1931, έγινε ο πρώτος που χρησιμοποίησε τα απομονωμένα νησιά της Καραϊβικής για να κρύψει τα έσοδα από τις εγκληματικές του δραστηριότητες, το οποία ξεπλένονταν μέσω των καζίνο του Λας Βέγκας και κατόπιν μετακινούνταν στην Κούβα, για ένα δεύτερο ξέπλυμα στα εκεί καζίνο.

Ο Meyer Lansky, ο οποίος δεν καταδικάστηκε ποτέ, τελειοποίησε σε μεγάλο βαθμό το ξέπλυμα χρήματος μεταφέροντας τα παράνομα χρήματα του σε τράπεζες στην Ελβετία. Οι Ελβετικές τράπεζες τον βοήθησαν να χρησιμοποιήσει τον δανεισμό: τα

⁵ Stessens, G. (2000) Money Laundering: A New International Law Enforcement Model. Cambridge University Press, Cambridge. <http://dx.doi.org/10.1017/CBO9780511494567>

⁶ Van Duyne, Petrus C. (2003), Organizing Cigarette Smuggling and Policy Making, Ending up in smoke, Crime, Law and Social Change, 2003, 3/3, pp. 263-283.



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

παράνομα χρήματα συγκαλύφθηκαν με υποτιθέμενα δάνεια και μπόρεσε να τα δηλώσει νόμιμα στο φορολογικό σύστημα.

Η πρώτη χρήση του όρου «ξέπλυμα χρήματος» έγινε κατά την διάρκεια έρευνας που αφορούσε στο σκάνδαλο Watergate στις ΗΠΑ για το ξέπλυμα χρημάτων που είχαν συγκεντρωθεί για την προεκλογική καμπάνια του Προέδρου Nixon.

Η επιτροπή για την επανεκλογή του Nixon διοχέτευσε τα έσοδα της προεκλογικής καμπάνιας στο Μεξικό και στη συνέχεια τα λεφτά «επαναπατρίστηκαν» στις Η.Π.Α. μέσω μιας εταιρείας με έδρα τη Φλώριδα.

Η Guardian χαρακτήρισε τη διαδρομή αυτή ως “ξέπλυμα”.

Το πρώτο κράτος που πήρε μέτρα για τον περιορισμό της πρακτικής του ξεπλύματος ήταν οι Η.Π.Α. Θέσπισε “Money Laundering Control Act” το 1986, προβλέποντας δύο ομοσπονδιακά εγκλήματα : το πρώτο ήταν το ξέπλυμα βρώμικου χρήματος και το δεύτερο η χρηματική συναλλαγή που αφορά περιουσία άνω των 10.000 δολαρίων προερχόμενη από παράνομη δραστηριότητα.

Μετά από πίεση των Η.Π.Α., το 1980, το Συμβούλιο της Ευρώπης διατύπωσε μια πρώτη Σύσταση για την αντιμετώπιση του προβλήματος και την ανάγκη να αναλάβει ο Τραπεζικός Τομέας μεγαλύτερες ευθύνες και ουσιαστικότερες πρωτοβουλίες.

Στις 19 Δεκεμβρίου 1988 υπογράφηκε στη Βιέννη από 67 κράτη η Σύμβαση των Ηνωμένων Εθνών για την καταπολέμηση της παράνομης διακίνησης ναρκωτικών και ψυχοτρόπων ουσιών.

Με τη Σύμβαση προβλέφθηκε η υποχρέωση λήψης όλων των αναγκαίων διοικητικών μέτρων για την καταπολέμηση του ξεπλύματος, η διεθνής συνεργασία, η άρση του τραπεζικού απόρρητου καθώς και η υποχρέωση ποινικοποίησης πράξεων που στοχεύουν στη νομιμοποίηση των παράνομων εσόδων.

Με τη σύμβαση του Στρασβούργου στις 8 Νοεμβρίου 1990 εισήχθησαν κυρώσεις, όπως η άσκηση ποινικής δίωξης, η κατάσχεση και η δήμευση περιουσιακών στοιχείων ατόμων που εμπλέκονται σε παράνομες και εγκληματικές δραστηριότητες.



Στη συνέχεια το ξέπλυμα κινήθηκε με ταχύτατους ρυθμούς με αποτέλεσμα να αποτελεί εδώ και χρόνια κυρίαρχο θέμα στις ημερήσιες διατάξεις των αρχών επιβολής του νόμου παγκοσμίως.⁷

IV. Τα τρία στάδια του ξεπλύματος

Η περιγραφή της λειτουργίας της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες γίνεται συνήθως με βάση το Μοντέλο Τριών Σταδίων (Three-Phase Model).⁸ Τα ακολουθούμενα στάδια είναι τα ακόλουθα:

1. Τοποθέτηση (placement)

Στο στάδιο αυτό το ρευστό χρήμα διοχετεύεται και αναμειγνύεται με νόμιμα κεφάλαια σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, συνήθως τμηματικά.

Η πρόκληση σε αυτό το στάδιο είναι να περάσουν τα χρήματα από την παρανομία στη νομιμότητα χωρίς να εγείρουν υποψίες, χωρίς δηλαδή να υπερβούν τα τιθέμενα από τις τράπεζες χρηματικά όρια για τη συμπλήρωση και υποβολή ύποπτων αναφορών. Με την ολοκλήρωση της φάσης αυτής τα έσοδα των εγκληματικών ενεργειών δεν έχουν πλέον μορφή ρευστού χρήματος.

Χαρακτηριστική χρησιμοποιούμενη μέθοδος σε αυτή τη φάση είναι η λεγόμενη μέθοδος του μυρμηγκιού γνωστή ως «Smurfing», η οποία συνίσταται στο να κατατίθενται τα παράνομα αποκτηθέντα χρηματικά ποσά σε πολλαπλούς τραπεζικούς λογαριασμούς, με την πραγματοποίηση μεταφορών κάτω από το προβλεπόμενο όριο αναφοράς ύποπτων συναλλαγών. Εάν τα εφαρμοζόμενα από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα μέτρα δέουσας επιμέλειας είναι ελλιπή οι συναλλαγές δεν εγείρουν υποψίες, καθώς η σύνδεση μεταξύ τους δεν ανιχνεύεται.

2. Διαστρωμάτωση (layering)

Τα χρήματα διακινούνται μέσω μιας σειράς χρηματοοικονομικών συναλλαγών για να αποσυνδεθούν από την αρχική τους πηγή. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει μεταφορές μεταξύ λογαριασμών, αγορές και πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων ή επενδύσεις. Τα

⁷ Alldridge, P. 2016, What went wrong with money laundering law? , Macmillan Publishers, London.

⁸ Ping He, 2010. "A typological study on money laundering," Journal of Money Laundering Control, Emerald Group Publishing Limited, vol. 13(1), pages 15-32, DOI: 10.1108/13685201011010182



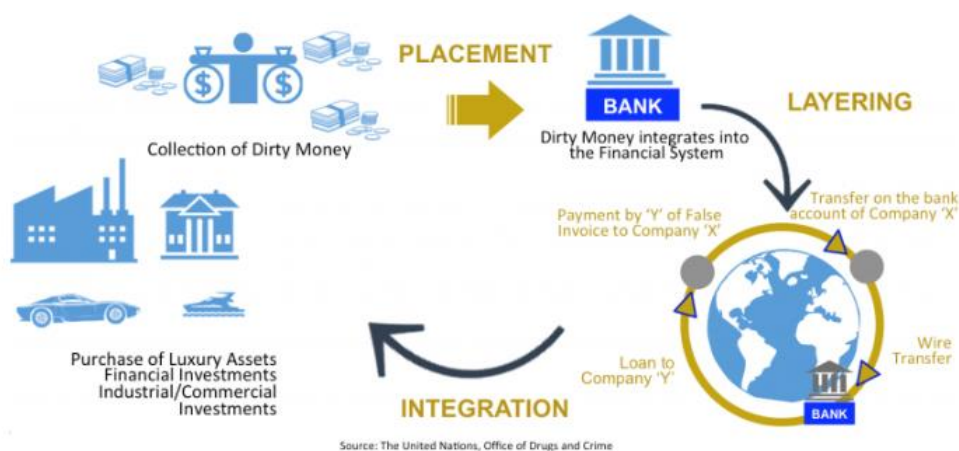
χρήματα μεταφέρονται και διαιρούνται συχνά μεταξύ τραπεζικών λογαριασμών χωρών, ατόμων ή εταιρειών. Στόχος σε αυτό το στάδιο είναι η απομάκρυνση των κεφαλαίων από την παράνομη πηγή τους και η απόκρυψη της εγκληματικής τους προέλευσης.

Η δεύτερη φάση εξυπηρετεί τη συνεχιζόμενη απόκρυψη της προέλευσης των παράνομων χρημάτων και περιουσιακών στοιχείων. Όσο πιο σύνθετες είναι οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται, τόσο μεγαλύτερη είναι η πιθανότητα να μη μπορεί να ανιχνευθεί και να παρακολουθηθεί από τις ελεγκτικές αρχές η πορεία του χρήματος. Η χρήση πολλών λογαριασμών σε διάφορες τράπεζες και η επικάλυψη των εξουσιοδοτήσεων συμβάλλουν στην απόκρυψη της προέλευσης των παράνομων χρημάτων και περιουσιακών στοιχείων.

3. Ενσωμάτωση (integration)

Τα "καθαρά" πλέον χρήματα εισάγονται στην πραγματική οικονομία ως φαινομενικά νόμιμα κεφάλαια και αφομοιώνονται με τα υπάρχοντα νόμιμα περιουσιακά στοιχεία. Αυτό γίνεται μέσω επενδύσεων σε νόμιμες επιχειρήσεις, αγορές ακινήτων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων. Σε αυτό το σημείο, τα χρήματα είναι δύσκολο να συνδεθούν με την αρχική παράνομη πηγή τους.

Για μια επιτυχή ενσωμάτωση απαιτείται συχνά η συμμετοχή πολλών ατόμων, που είναι εμπλεκόμενοι στη διαδικασία. Αυτοί ενεργούν με το δικό τους όνομα, αλλά δρουν για λογαριασμό ενός εντολέα, ο οποίος μπορεί έτσι να παραμένει ανώνυμος.⁹



⁹Lilley, Peter (2006), Dirty Dealing the Untold Truth About Global Money Laundering, International Crime and Terrorism,



V. Προέλευση

Για τη στοιχειοθέτηση του αδικήματος της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες **απαιτείται η τέλεση μίας χρονικά και ουσιαστικά προγενέστερης αξιόποινης πράξης, του αποκαλούμενου και ως βασικού εγκλήματος, δηλαδή του εγκλήματος από το οποίο προκύπτει η προς νομιμοποίηση περιουσία.**

Συγκεκριμένα, οι εγκληματικές πράξεις, από τις οποίες προέρχονται τα χρήματα αναφέρονται ως βασικά αδικήματα και προϋπάρχουν χρονικά της πράξης της.

Ωστόσο μία από τις συστάσεις της FATF προς τη χώρα μας είναι ότι πρέπει να υπάρξει νομοθετική πρόβλεψη για την αυτεπλή τιμωρία των πράξεων της νομιμοποίησης εσόδων (**stand alone**), δηλ. ανεξάρτητα από την προϋπαρξη και την πλήρη στοιχειοθέτηση η μη του βασικού αδικήματος¹⁰.

Η προέλευση των χρημάτων που αποκτήθηκαν παράνομα ποικίλει, γι' αυτό παρακάτω θα παρουσιαστεί μια σύντομη περιγραφή των σημαντικότερων βασικών αδικημάτων εκ των συνολικά 20 που προβλέπονται στο εθνικό μας δίκαιο (άρθρο 4 του ν.4557/2018).

1. Εμπόριο ναρκωτικών

Ο χώρος των απαγορευμένων ουσιών θεωρείται ιδιαίτερα κερδοφόρος και συχνά συνδέεται με το ξέπλυμα μαύρου χρήματος, καθώς η ζήτηση είναι εξαιρετικά υψηλή και συνεχώς αυξανόμενη.

Στο πλαίσιο της «Παγκόσμιας Έκθεσης για τα Ναρκωτικά 2021» της UNODC, εξετάστηκε η παγκόσμια κατανάλωση ναρκωτικών, και διαπιστώθηκε ότι η ζήτηση για κάνναβη έχει αυξηθεί σημαντικά. Το προηγούμενο έτος, περίπου 275 εκατομμύρια άνθρωποι χρησιμοποίησαν ναρκωτικά, υποδεικνύοντας το μέγεθος της αγοράς. Μεταξύ των ετών 2010 και 2019, παρατηρήθηκε αύξηση της κατανάλωσης κατά 22%, με την αυξητική τάση να συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Οι συνθήκες που άλλαξε η πανδημία Covid-19 ξεπεράστηκαν από τους εμπόρους ναρκωτικών μέσω

¹⁰ MER-GREECE-2019(σελ.44), άρθρο 3 παρ.3β της Οδηγίας (ΕΕ) 1673/2018,παρ.3 του άρθρου 2 του ν.4557/2018



της αυξημένης χρήσης του Dark Web, με αποτέλεσμα τα έσοδα των νέων αγορών που αναπτύχθηκαν σε αυτό να ανέρχονται σε τουλάχιστον 315 εκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ ετησίως.¹¹

2. Εμπόριο λευκής σάρκας

Τον Ιούλιο του 2018 η FATF δημοσίευσε μια έκθεση σχετικά με το θέμα του ανθρώπινου trafficking. Σύμφωνα με την Έκθεση, το ανθρώπινο trafficking συνιστά μία από τα πιο κερδοφόρες εγκληματικές πράξεις παγκοσμίως, με εκτιμώμενα έσοδα περίπου 150,2 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ ετησίως.¹²

Το ανθρώπινο trafficking καταγράφει αλματώδη αύξηση σε όλες τις μορφές που συναντάται, από την καταναγκαστική πορνεία, η οποία με 99 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ συνιστά το μεγαλύτερο μέρος του, μέχρι την καταναγκαστική εργασία. Το 2011, το συνολικό εκτιμώμενο κέρδος ανήλθε σε 32 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ. Σύμφωνα με την έκθεση οι μισές εθνικές εκτιμήσεις κινδύνου

κατατάσσουν το ανθρώπινο trafficking ρητά ως βασικό αδίκημα για τη διάπραξη του αξιόποινης πράξης της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, ενώ οι υπόλοιπες αναφέρονται στο πρόβλημα έμμεσα ως συστατικό λοιπών βασικών αδικημάτων.¹³

3. Παράνομη οπλοκατοχή

Μια μελέτη της UNODC από το 2020 ασχολήθηκε με το εμπόριο πυροβόλων όπλων έχοντας ως βάση δεδομένα από 81 χώρες. Σύμφωνα με αυτή τη μελέτη, κατά τα έτη 2016 και 2017 κατασχέθηκαν περίπου 550.000 πυροβόλα όπλα, με ιδιαίτερη αναφορά στις ΗΠΑ, όπου καταγράφηκε σημαντικά υψηλότερο νούμερο σε σύγκριση με άλλες χώρες.¹⁴

¹¹ Unodc, World Drug Report 2021, pandemic effects ramp up drug risks as youth underestimate cannabis dangers(2021).

¹² FATF Report on Financial Flows from Human Trafficking, σελ.3

¹³ FATF, Financial Flows from Human Trafficking, σελ.13

¹⁴ UNODC (2020), Global Study on Firearms Trafficking , σελ.21



Η διαχείριση των πυροβόλων όπλων στις ΗΠΑ είναι ένα θέμα που έχει συζητηθεί και επικριθεί επί χρόνια, και συχνά συνδέεται με την εγκληματικότητα γενικότερα. Ωστόσο, το παράνομο εμπόριο όπλων δεν λειτουργεί μόνο του, αλλά συχνά συνδυάζεται με το εμπόριο ναρκωτικών, τη διαφθορά ή ακόμη και την τρομοκρατία. Στο πλαίσιο της μελέτης αυτής επιβεβαιώνεται η σύνδεση της παράνομης οπλοκατοχής με τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και με τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.¹⁵

4. Φοροδιαφυγή

Η φοροδιαφυγή είναι η εκούσια πράξη απόκρυψης εισοδημάτων, περιουσιακών στοιχείων ή κερδών και γενικά η με οποιονδήποτε τρόπο απόκρυψη φορολογητέας ύλης ενός φορολογούμενου φυσικού ή νομικού προσώπου από τις φορολογικές Αρχές με σκοπό την αποφυγή πληρωμής των οφειλόμενων φόρων. Η φοροδιαφυγή, μεταξύ άλλων, πραγματοποιείται μέσω της μη υποβολής δήλωσης φόρου εισοδήματος ή της υποβολής ανακριβών δηλώσεων ή εικονικών φορολογικών στοιχείων, προκειμένου να μειωθεί η μείωση της φορολογικής υποχρέωσης.

Το φαινόμενο της φοροδιαφυγής έχει τεράστιες αρνητικές κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες. Συμβάλλει στη δημιουργία ανισοτήτων με την άνιση κατανομή των φορολογικών βαρών και στερεί το Δημόσιο από σημαντικούς πόρους, τους οποίους, προκειμένου στη συνέχεια να εξασφαλίσει, επιβάλλει νέες φορολογικές επιβαρύνσεις σ' εκείνους που δεν μπορούν να αποφύγουν τη φορολόγηση. Η φοροδιαφυγή στρεβλώνει τις ανταγωνιστικές ισορροπίες και οδηγεί την αγορά σε συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού.

Η συμπερίληψη του φορολογικού εγκλήματος στα βασικά αδικήματα του Ξ/Χ με την Τέταρτη Οδηγία τράβηξε την προσοχή στις εξωχώριες χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, επειδή μέσω των αδιαφανών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σε αυτές αποκρύπτονται πρόσοδοι από ναρκωτικά, διαφθορά και λοιπά βασικά αδικήματα αλλά και αποκρύπτονται χρήματα από φοροδιαφυγή επιχειρήσεων. Τα εξωχώρια χρηματοοικονομικά κέντρα (φορολογικοί παράδεισοι) καλύπτονται από συνθήκες τραπεζικού απορρήτου και ανωνυμίας, γεγονός που συντελεί καθοριστικά

¹⁵ UNODC (2020), Global Study on Firearms Trafficking , σελ.88



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

στη πραγματοποίηση πράξεων φοροδιαφυγής και νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.¹⁶

Η φοροδιαφυγή συνδέεται στενά με την νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, καθώς τα παράνομα έσοδα που προέρχονται από φοροδιαφυγή είτε για ΦΠΑ, είτε πρόκειται για φόρο εισοδήματος, είτε για πλαστά/εικονικά φορολογικά στοιχεία είναι τεράστια, και η σύνδεσή της με την νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες έχει αναδειχθεί σε πονοκέφαλο για την παγκόσμια οικονομία.

5. Τρομοκρατία

Η χρηματοδότηση της τρομοκρατίας και η διάκρισή της από το ξέπλυμα χρήματος έχει ήδη επεξηγηθεί. Υπάρχουν όμως περιπτώσεις που αίρεται αυτή η διάκριση και συνδυάζονται οι σκοποί των δύο αυτών φαινομένων. Μέσω της διαδικασίας του ξεπλύματος χρήματος, τα πλέον "καθαρά" χρήματα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τρομοκρατικούς σκοπούς, όπως για αγορά όπλων, πυρομαχικών ή για την κατασκευή τρομοκρατικών υποδομών.¹⁷

Παρόλο που τα ποσά που σχετίζονται με την χρηματοδότηση της τρομοκρατίας και προέρχονται από νομιμοποίηση παράνομων εσόδων ήταν μικρότερα σε σύγκριση με άλλες μορφές ξεπλύματος, το 2002 ανήλθαν σε 0,5 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ.¹⁸

6. Δωροδοκία- Διαφθορά

Σύμφωνα με το εγχειρίδιο του ΟΟΣΑ για την αντιμετώπιση της δωροδοκίας και της διαφθοράς «Η δωροδοκία είναι μια μορφή διαφθοράς που περιλαμβάνει ένα άτομο που εσκεμμένα προσφέρει, υπόσχεται ή παρέχει αδικαιολόγητο πλεονέκτημα σε έναν αξιωματούχο ή στέλεχος αρμόδιο για να παίρνει

¹⁶ European Parliament, Study "Offshore activities and money laundering: recent findings and challenges"

¹⁷ Undoc, Money Laundering, Proceeds of Crime and the Financing of Terrorism

¹⁸ UNODC, Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crimes, σελ.33.



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

αποφάσεις, με σκοπό αυτός να ενεργήσει ή να απούγει να ενεργήσει, σε σχέση με την εκτέλεση των καθηκόντων του.»¹⁹

Κατά συνέπεια, ο όρος «δωροδοκία» αναφέρεται ειδικά σε αυτό το αδίκημα, ενώ η «διαφθορά» αναφέρεται σε άλλες μορφές διαφθοράς, εκτός από τη δωροδοκία.

Σύμφωνα με τον ορισμό της Transparency International²⁰ (διεθνής οργάνωση που δραστηριοποιείται σε περισσότερες από 100 χώρες με σκοπό την πάταξη της διαφθοράς), η διαφθορά είναι η «κατάχρηση εξουσίας που έχει ανατεθεί για ιδιωτικό όφελος ή πλεονέκτημα». Για να επιτευχθεί αυτό απαιτείται η σύμπραξη διαφόρων επαγγελματικών κλάδων, όπως δικηγόρων ή μεσιτών, οι οποίοι διευκολύνουν πράξεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, όπως οι δωροδοκίες, αγοραπωλησίες ύποπτων συμβολαίων, μεταφορές παρανόμως κτηθέντων κεφαλαίων κτλ.²¹

Η Transparency International δημοσιεύει ετησίως την κατάταξη 180 χωρών βάσει του Δείκτη Αντίληψης Διαφθοράς (Corruption Perceptions Index - CPI) για 180 χώρες, ώστε να παρέχει όσο το δυνατό πληρέστερη εικόνα αναφορικά με το πόσο διεφθαρμένος είναι ο δημόσιος τομέας κάθε χώρας. Το 2023, η Ελλάδα κατέλαβε την 59η θέση με σκορ 49 από τους 100 πόντους.

Το παρακάτω γράφημα καταδεικνύει την διακύμανση της σειράς κατάταξης της χώρας τα τελευταία δέκα έτη.

GREECE

Score

49/100 [What does the CPI score mean?](#)

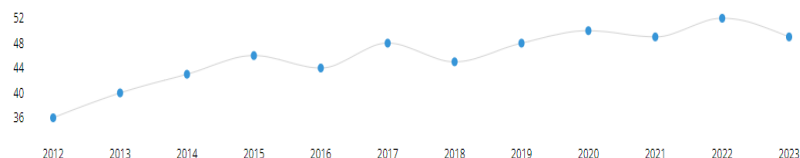
Rank

59/180

Score change

↓ -3 since 2022

Score changes 2012 - 2023



(πηγή: <https://www.transparency.org/en/cpi/2023/index/grc>).

¹⁹ OECD Bribery Awareness Handbook for Tax Examiners

²⁰ Transparency International Greece, What is corruption.

²¹ Transparency International, Dirty money.



VI. Επιπτώσεις

Οι επιπτώσεις των πράξεων νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες είναι πολυδιάστατες και πολυποίκιλες όπως και οι μορφές με τις οποίες εμφανίζονται. Ιδιαίτερα οι αναπτυσσόμενες χώρες πλήττονται σημαντικά από τις οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες αφενός λόγω της ύπαρξης περιορισμένων μέτρων πρόληψης και αφετέρου λόγω έλλειψης πόρων. Αυτό οφείλεται επίσης στο γεγονός ότι στις τοπικές (χρηματοοικονομικές) αγορές οι αρχές λαμβάνουν λιγότερα μέτρα κατά του ξεπλύματος χρήματος και των σχετικών εγκλημάτων, όπως η διαφθορά ή το εμπόριο ναρκωτικών. Η έλλειψη συστηματικής αντιμετώπισης καθιστά τον χρηματοοικονομικό τομέα ελκυστικό για τους δράστες ξεπλύματος, καθώς μειώνεται η πιθανότητα εντοπισμού τους.

Σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές αγορές, η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μπορεί να προκαλέσει δυσκολίες στον προγραμματισμό, όταν κατατίθεται ένα μεγάλο ποσό και αναλαμβάνεται ξανά σε σύντομο χρονικό διάστημα. Στην ακραία περίπτωση, αυτό μπορεί να προκαλέσει προβλήματα ρευστότητας σε μια τράπεζα και να αποδυναμώσει συνολικά την αγορά.

Ωστόσο, οι επιπτώσεις δεν περιορίζονται στον χρηματοοικονομικό τομέα, αλλά επηρεάζουν και την πολιτική. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, οι επενδύσεις στο πλαίσιο του μοντέλου των τριών φάσεων δεν επιλέγονται βάσει της οικονομικής τους αποδοτικότητας, αλλά βάσει του βαθμού συγκάλυψης των παράνομων εσόδων. Αυτές οι επενδύσεις μπορεί να μην προσφέρουν καμία οικονομική ωφέλεια στη χώρα που τις φιλοξενεί και ορισμένες πηγές τις αποκαλούν ακόμη και επενδύσεις χαμηλής αξίας. Σε κάθε περίπτωση, εξασθενούν την οικονομική ανάπτυξη.

Επιπλέον, οι εταιρείες που λειτουργούν εικονικά (dummy) ή ως κέλυφη (shell) ή εξωχώριες (offshore) μπορούν να αποδεχθούν και να προσφέρουν συναλλακτικούς όρους που δεν συνάδουν με την αγορά, φτάνοντας μέχρι και το σημείο να μην καλύπτουν τα κόστη παραγωγής. Αυτή η στρέβλωση εμποδίζει τη δημιουργία μιας δίκαιης ανταγωνιστικής κατάστασης και δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού. Λόγω της εκτεταμένης φοροδιαφυγής, τα δημόσια ταμεία υφίστανται απώλειες εσόδων, γεγονός που αναπόδραστα οδηγεί σε αύξηση των φόρων και



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

συνιστά κατάφωρη αδικία για τους πολίτες που πληρώνουν κανονικά τους φόρους τους²².

Τέλος, ένα κράτος, που επιτρέπει δραστηριότητες ξεπλύματος χρήματος, από τη μία αποτρέπει νόμιμους επενδυτές να επενδύσουν σε αυτό, γεγονός που πλήττει την οικονομική ανάπτυξή του, από την άλλη πλευρά το κακό όνομα και το χαλαρό έως ανύπαρκτο νομοθετικό πλαίσιο προσελκύει διεθνείς εγκληματικές οργανώσεις για βραχυπρόθεσμες επενδύσεις των κεφαλαίων τους, γεγονός που βάζει σε κίνδυνο την οικονομική σταθερότητα του κράτους το οποίο υποδέχεται τα κεφάλαια αυτά.

Γ. Ακίνητα

Τα αίτια των πράξεων νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ποικίλουν και οι επιπτώσεις είναι πολλαπλές. Ωστόσο δεν είναι όλοι οι επαγγελματικοί κλάδοι εξίσου ευάλωτοι σε πράξεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Στη θεωρία αλλά και στην πράξη, ο τομέας ακινήτων (real estate) εμφανίζεται ως ένας τομέας ιδιαίτερα ελκυστικός για τους δράστες, καθώς η ιδιότητα του κτηματομεσίτη αφενός περιβάλλεται την απαιτούμενη νομιμότητα και αφετέρου εγγυάται την τήρηση των τύπων και τη διαφάνεια στις συναλλαγές ακινήτων. Το γεγονός αυτό χρησιμοποιείται ως ασπίδα για να κρύβονται οι δράστες της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.

Οι συναλλαγές ακινήτων συχνά περιλαμβάνουν μεγάλα χρηματικά ποσά, γεγονός που μπορεί να διευκολύνει τη διακίνηση σημαντικών κεφαλαίων χωρίς να προκαλείται υποψία.

Η χρήση καταπιστευμάτων, ενδιάμεσων προσώπων και εταιρειών επιτρέπει την απόκρυψη του πραγματικού ιδιοκτήτη, καθιστώντας δύσκολη την ανίχνευση της προέλευσης των χρημάτων και των κεφαλαίων.

Η κερδοσκοπική φύση της αγοράς ακινήτων, με τις συχνά ασαφείς εκτιμήσεις των αξιών, παρέχει πρόσφορο έδαφος για την υποτίμηση ή την υπερεκτίμηση των τιμών, ώστε να διευκολυνθεί η νομιμοποίηση παράνομων εσόδων.

²² Unger B., The Scale and Impacts of Money Laundering, Utrecht University (2007)



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

Παράλληλα, τα ακίνητα προσφέρουν πρόσβαση σε διάφορα χρηματοοικονομικά εργαλεία, όπως δάνεια, τα οποία μπορούν να αξιοποιηθούν για το ξέπλυμα κεφαλαίων. Επιπλέον, δημιουργούν νόμιμες πηγές εισοδήματος, όπως τα ενοίκια, που διευκολύνουν την ανάμειξη παράνομων και νόμιμων χρημάτων.

Οι εγκληματίες, τέλος, συχνά αναζητούν επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων που μπορούν να χειριστούν για να εκπληρώσουν τους σκοπούς τους, επιλέγοντας εκείνους που θεωρούν πιο ευάλωτους ή πρόθυμους να συμμετάσχουν στις παράνομες δραστηριότητες

Ακολούθως, θα εξεταστούν οι δημοφιλέστερες πρακτικές του ξεπλύματος μαύρου χρήματος στον τομέα των ακινήτων και θα αναλυθεί η σχετική κατάσταση.

I. Ξέπλυμα στον μεσιτικό κλάδο

Το 2023 η Αρχή Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες δημοσίευσε πόρισμα αναφορικά με τις αδυναμίες του προγράμματος για την άδεια διαμονής επενδυτή, γνωστό ως GOLDEN VISA, σύμφωνα με το οποίο «Σε αρκετές περιπτώσεις τα κεφάλαια που επενδύονται για την απόκτηση ακινήτων είναι ύποπτης προέλευσης», με την Αρχή να αποδίδει κεντρικό ρόλο στην απάτη σε εταιρείες real estate, δικηγορικά γραφεία και offshore εταιρείες.²³

Η δημοσιοποίηση του πορίσματος συνέπεσε με την περίοδο, κατά την οποία οι αγοραπωλησίες ακινήτων παρουσίασαν αυξητικές τάσεις λόγω της επικείμενης αύξησης του κόστους απόκτησης golden visa, σε συνδυασμό με την προοπτική κατάργησης του αντίστοιχου προγράμματος στην Πορτογαλία. Σύμφωνα με τα καταγεγραμμένα στοιχεία του Υπουργείου Μετανάστευσης από τον Οκτώβριο του 2022 έως τον Φεβρουάριο του 2023 υποβλήθηκαν 3.782 αιτήματα έκδοσης golden visa από ξένους επενδυτές.

«Οι εταιρείες real estate εν γνώσει τους ευνόησαν την κατάχρηση των προγραμμάτων Golden Visa για τον προσπορισμό ιδίου περιουσιακού οφέλους, ενώ διευκόλυναν τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες», επισημαίνεται στην έκθεση.

²³ <https://www.newsbreak.gr/oikonomia/470029/ta-5-1-kolpa-gia-to-xeplyma-chrimatos-meso-tis-golden-visa/>



Αντίστοιχη μελέτη του γερμανικού Ομοσπονδιακού Γραφείου Εγκληματολογίας ανέφερε στοιχεία για τον τομέα των ακινήτων που πιθανόν αντικατοπτρίζουν και την παγκόσμια πραγματικότητα. Σύμφωνα με αυτή τη μελέτη, ο τομέας χαρακτηρίζεται από τη μεταφορά μεγάλων ποσών χρημάτων, κάτι που δεν φαίνεται ασυνήθιστο, καθώς πρόκειται για την αγορά ακινήτων. Ιδιαίτερα στη φάση της διαστρωμάτωσης, η χρήση σύνθετων δομών ιδιοκτησίας και διεθνών συνδέσεων μπορεί να δυσκολέψει την ανακάλυψη της προέλευσης των χρημάτων και των περιουσιακών στοιχείων, και να καταστήσει αδύνατον τον εντοπισμό των υπευθύνων.

Παρά τις πολλές δυνατότητες που προσφέρει αυτός ο τομέας για τους δράστες ξεπλύματος χρημάτων, οι αναφορές για ύποπτες συναλλαγές είναι σχετικά χαμηλές.

Αυτό μπορεί να οφείλεται στη διαφορετική αντιμετώπιση του χρηματοοικονομικού σε σχέση με τον μη χρηματοοικονομικό τομέα, στον οποίο ανήκει ο τομέας των ακινήτων. Στοιχεία από το 2010 υποστηρίζουν αυτή την άποψη, καθώς εκείνη τη χρονιά υπήρχαν μόνο 292 αναφορές για αυτόν τον τομέα, δηλαδή το 2,6% των συνολικά 11.042 αναφορών, γεγονός που υποδεικνύει έλλειψη συνείδησης για το μέγεθος των κινδύνων και ανεπαρκή μέτρα από την πλευρά των αρμόδιων αρχών.²⁴

Εκτός από τη φάση της διαστρωμάτωσης, οι δύο άλλες φάσεις (τοποθέτηση, ενσωμάτωση) μπορούν επίσης να πραγματοποιηθούν στο πλαίσιο της αγοράς ακινήτων. Για παράδειγμα, στη φάση της τοποθέτησης, κατασκευάζονται ή αγοράζονται ακίνητα, ενέργειες που σχετίζονται στενά με τη χρήση μετρητών. Αυτά περιλαμβάνουν ξενοδοχεία, καζίνο ή εστιατόρια, όπου η διαχείριση μετρητών φαίνεται φυσιολογική. Τέτοιου είδους ακίνητα μπορούν στη συνέχεια να χρησιμοποιηθούν ξανά στην φάση της ενσωμάτωσης.

Τα ευρήματα της γερμανικής μελέτης επιβεβαιώνονται και από παραδείγματα στο διεθνή χώρο. Το λεγόμενο Scoping Paper για τον τομέα των ακινήτων αποκαλύπτει ότι οι αρμόδιες εποπτικές αρχές των ΗΠΑ δεν μπόρεσαν να συμμορφωθούν με τις υποχρεώσεις τους ως προς τη διασφάλιση της ταυτότητας των αγοραστών. Αντίστοιχη περίπτωση στον Καναδά όπου δεν στάθηκε δυνατό να εντοπιστούν οι

²⁴ Bundeskriminalamt, https://www.bka.de/DE/Home/home_node.html, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland



πραγματικοί δικαιούχοι των 100 ακριβότερων κατοικιών στο Βανκούβερ λόγω των πολύπλοκων δομών ιδιοκτησίας. Στη Γαλλία παρά το γεγονός ότι ο τομέας των ακινήτων έχει χαρακτηριστεί ως ο πιο σημαντικός τομέας για πράξεις νομιμοποίησης εσόδων στη χώρα, οι αναφορές ύποπτων συναλλαγών παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο όπως αυτές στη Γερμανία. Έτσι, αποδεικνύεται περίτρανα ότι ο τομέας του real estate αποτελεί κίνδυνο όχι μόνο σε εθνικό επίπεδο, αλλά και παγκόσμιο επίπεδο.²⁵

Η εύρεση ακριβών ποσοτικών στοιχείων αποδεικνύεται ιδιαίτερα δύσκολη, καθώς στόχος είναι η εισαγωγή των παράνομων χρημάτων να γίνεται όσο το δυνατόν λιγότερο αντιληπτή. Αξιόπιστες πηγές για τέτοιες εκτιμήσεις είναι η Παγκόσμια Τράπεζα, ο ΟΟΣΑ και το UNODC. Το τελευταίο δημοσίευσε το 2011 εκτίμηση, σύμφωνα με την οποία τα ετήσια ποσά ξεπλύματος χρημάτων ανέρχονται περίπου στο 2% έως 5% του παγκόσμιου ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος.²⁶

Οι επιπτώσεις που δύναται να έχουν οι πράξεις του ξεπλύματος χρημάτων στην κοινωνία και στην οικονομία έχουν ήδη παρουσιαστεί σε γενικά πλαίσια. Ωστόσο, υπάρχουν και ειδικές επιπτώσεις, που συνδέονται με τον κλάδο της αγοράς ακινήτων, όπως η αύξηση των τιμών των ακινήτων, η οποία μπορεί να προκαλέσει την απομάκρυνση των ανθρώπων από τις κατοικίες τους λόγω των μη προσιτών τιμών ενοικίασης ή/και αγοράς ακινήτων. Το γεγονός αυτό μπορεί να οδηγήσει σε αλλαγές στη σύνθεση των κατοίκων σε ορισμένες περιοχές, επηρεάζοντας τόσο τις ανεπτυγμένες όσο και τις αναπτυσσόμενες χώρες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η αγορά ακινήτων στην Αθήνα, όπου έχουν παρατηρηθεί αυξημένα ποσοστά αγορών ακινήτων με διεθνείς προεκτάσεις με ταυτόχρονα έγερση υπονοιών διάπραξης πράξεων νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.²⁷

Στην Αυστρία, σύμφωνα με μια αναφορά για το 2020, εξετάστηκαν ενδελεχώς οι αναφορές ύποπτων συναλλαγών, με αποτέλεσμα την κατάσχεση περίπου 30,3 εκατομμυρίων ευρώ. Από αυτό το ποσό, τα 25 εκατομμύρια ευρώ αφορούσαν σε

²⁵ Transparency International, Towards better AML practice, σελ.3

²⁶ https://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/Studies/Illicit_financial_flows_2011_web.pdf Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crimes

²⁷ http://www.hellenic-fiu.gr/images/stories/files/typologies/strategic_product_April23.pdf



ακίνητα, γεγονός που δείχνει τη σημαντική συμμετοχή του κλάδου των ακινήτων σε πράξεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.²⁸

II. Τυπολογίες

Οι αρμόδιες αρχές στην προσπάθειά τους να προειδοποιήσουν και να ευαισθητοποιήσουν την αγορά σχετικά με τις συνηθέστερες μεθόδους που χρησιμοποιούν οι επαγγελματίες που ξεπλένουν μαύρο χρήμα, συντάσσουν σχετικές μελέτες με τυπολογίες, δηλ. χαρακτηριστικές μεθόδους (Typologies) που χρησιμοποιούν οι δράστες της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Επειδή οι συνθήκες διαρκώς μεταβάλλονται, αντίστοιχα οι μελέτες αυτές συνεχώς αναθεωρούνται και εμπλουτίζονται.²⁹

Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά μερικές από τις σημαντικότερες τυπολογίες ξεπλύματος μαύρου χρήματος στον μεσιτικό κλάδο:

1. Χρηματοδότηση

α) Η Μέθοδος Loan-Back-Method

Η πιο ευρέως γνωστή τεχνική ξεπλύματος χρήματος που περιλαμβάνει δάνεια είναι η λεγόμενη «επιστροφή δανείου» (Loan Back) και χρησιμοποιείται για να επιτρέψει στους επαγγελματίες της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες να αποκτήσουν ακίνητα ή μερίδια σε αυτά. Ο ιδιοκτήτης βρώμικου χρήματος και ένα άτομο εμπιστοσύνης συνάπτουν σύμβαση δανείου στην οποία αναφέρεται ψευδώς ότι ο τελευταίος, ως δανειστής, δανείζει τα δικά του χρήματα στον ιδιοκτήτη του βρώμικου χρήματος. Με αυτόν τον τρόπο, ο λήπτης του δανείου λαμβάνει ένα έγγραφο (δανειακή σύμβαση) σχετικά με την πηγή των χρημάτων (δάνειο στην περίπτωση αυτή), ενώ στην πραγματικότητα η συναλλαγή περιλαμβάνει βρώμικα χρήματα που το άτομο έχει «δανείσει» στον εαυτό του ή στην εταιρεία του. Τις περισσότερες φορές, ο δανειστής των παράνομων χρημάτων είναι μια offshore εταιρεία με κρυφή ιδιοκτησία και τραπεζικό λογαριασμό σε ξένη χώρα. Στο τέλος αυτής της διαδικασίας, ο δράστης χορηγεί στον εαυτό του ένα δάνειο, με αποτέλεσμα η πραγματική προέλευση του χρήματος να καλύπτεται και να φαίνεται ότι έχει

²⁸ <https://www.bmi.gv.at/>, Ομοσπονδιακό Υπουργείο Εσωτερικών της Αυστρίας

²⁹ FATF, Risk and Trends Reports & Guidance.



αποκτηθεί νόμιμα. Επιπλέον, οι επαγγελματίες εμφανίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο ή και καθόλου. Στην πράξη, αυτό μπορεί να συμβεί, για παράδειγμα, όταν ο εγκέφαλος της παράνομης δραστηριότητας ιδρύει πολλές εικονικές εταιρείες, με μπροστινούς ανθρώπους που εμφανίζονται να ενεργούν για αυτές. Η ίδρυση εταιρειών σε υπεράκτιες χρηματοοικονομικές περιοχές παρέχει κίνητρα, καθώς η εκεί εποπτεία των χρηματοοικονομικών συναλλαγών ακολουθεί λιγότερο αυστηρούς κανονισμούς, που επιτρέπουν τη συγκάλυψη πληροφοριών μη προοριζόμενων για το ευρύ κοινό. Παράλληλα, ισχύει αυστηρό τραπεζικό απόρρητο και εξαιρετικά χαμηλοί ή ανύπαρκτοι φορολογικοί συντελεστές, κάτι που επιτρέπει τη χρήση αυτών των περιοχών και για την αποφυγή φόρων.

Εάν η ίδρυση γίνει σε υπεράκτιο κράτος, η εξακρίβωση του πραγματικού δικαιούχου γίνεται ιδιαίτερα δύσκολη. Σχεδόν αδύνατη γίνεται η διαδικασία όταν εικονικές εταιρείες ιδρύονται και ανοίγουν λογαριασμούς σε διάφορες χώρες. Μια λεπτομερέστερη ανάλυση σχετικά με τον πραγματικό δικαιούχο θα ακολουθήσει σε επόμενο σημείο της εργασίας, στο πλαίσιο των Ευρωπαϊκών Οδηγιών για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Οι εικονικές εταιρείες τροφοδοτούνται με τα προηγουμένως παράνομα κερδισμένα χρήματα και στη συνέχεια χρησιμοποιούνται για την παροχή δανείων μεταξύ αυτών των εταιρειών. Τα χρηματικά μέσα που απαιτούνται για την αγορά των ακινήτων μπορούν να προέλθουν από τα φαινομενικά νόμιμα δάνεια, με αποτέλεσμα πίσω από τον δανειολήπτη και τον δανειοδότη να βρίσκεται το ίδιο άτομο. Σημάδι αυτής της μεθόδου Loan-Back είναι οι δανειακές συμβάσεις που είτε δεν υπάρχουν, είτε είναι νομικά άκυρες, είτε έχουν μη συνηθισμένους όρους της αγοράς. Ακόμα και σε νομικά έγκυρες δανειακές συμβάσεις, η έλλειψη συμφωνίας για την αποπληρωμή του δανείου ή την καταβολή τόκων μπορεί να αποτελεί ένδειξη ύποπτης δραστηριότητας.³⁰

³⁰ FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, σελ. 7



β) Η μέθοδος Back-to-Back

Μια άλλη συχνά χρησιμοποιούμενη τεχνική είναι το «δάνειο back-to-back», το οποίο περιλαμβάνει την λήψη ενός νόμιμου τραπεζικού δανείου, που εξασφαλίζεται μέσω παρανόμως αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία έχουν πάρει τη μορφή καταθέσεων στην ίδια ή άλλη τράπεζα. Έτσι, ο δράστης λαμβάνει από μια τράπεζα ένα έγγραφο – δανειακή σύμβαση – το οποίο μπορεί να χρησιμοποιήσει για να αποδείξει ότι η πηγή των χρημάτων που έχει στη διάθεσή του είναι «καθαρή», ενώ στην πραγματικότητα το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με βρώμικα χρήματα, που είχαν τοποθετηθεί προηγουμένως στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Back-to-Back Loans συνάπτονται συνήθως μεταξύ δύο εταιρειών διαφορετικών χωρών που δανείζονται για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ή μια το αντίστοιχο νόμισμα της άλλης, ώστε να μειωθεί ο συναλλαγματικός κίνδυνος και για τις δύο. Συνιστούν την πιο δημοφιλή μορφή δανεισμού κατά την υλοποίηση της διαδικασίας για τη νομιμοποίηση εσόδων που προέρχονται από μη νόμιμες ενέργειες, αφού οι δράστες μέσω των εταιρειών τους (κυρίως offshore) δανείζονται ουσιαστικά τα δικά τους χρήματα, που βρίσκονται κατατεθειμένα σε τράπεζες φορολογικών παραδείσων και στις οποίες η νομοθεσία περί τραπεζικού απορρήτου είναι αυστηρή.³¹

γ) Αποπληρωμή ενυπόθηκων δανείων με χρήματα προερχόμενα από βασικά αδικήματα

Μια άλλη μέθοδος χρηματοδότησης ακινήτων είναι μέσω υποθηκών. Με τον όρο υποθήκη εννοούμε **εκείνη την εμπράγματη ασφάλεια που αποκτά ο δανειστής σε κάποιο ακίνητο του οφειλέτη (ή ακόμη και σε ακίνητο τρίτου προσώπου) προκειμένου να εξασφαλιστεί για την αποπληρωμή του χρέους μεταξύ εκείνου και του οφειλέτη**. Εν τω μεταξύ ο οφειλέτης διατηρεί την ιδιοκτησία του ακινήτου και μπορεί να το χρησιμοποιεί, δεδομένου ότι είναι αδιάφορο το ότι αυτό βαρύνεται με υποθήκη. Και εδώ, χρησιμοποιούνται "μπροστινοί-αχυράνθρωποι" που δηλώνουν ψευδείς λόγους λήψης του δανείου στις τράπεζες, όπως για παράδειγμα την αγορά κατοικίας. Έτσι, το νομίμως χορηγηθέν δάνειο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για εγκληματικούς σκοπούς. Επιπλέον, κατά την αποπληρωμή του δανείου και την

³¹ FATF, Report on Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, σελ. 8



πληρωμή των τόκων, χρησιμοποιούνται τα παράνομα κερδισμένα χρήματα, τα οποία έτσι επιστρέφουν στον αρχή της οικονομικής αλυσίδας. Ενδείξεις πιθανής σχέσης με ξέπλυμα μαύρου χρήματος συνιστά η προσκόμιση εγγράφων που δεν είναι συνεπή μεταξύ τους (περιέχουν αντιφάσεις και μη ρεαλιστικά σενάρια) ή δεν προκύπτει ξεκάθαρα η οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι εγκληματίες μπορεί να μην έχουν πρόθεση να χρησιμοποιήσουν τα χρήματα για την απόκτηση ακινήτου, αλλά να επιδιώξουν να χρησιμοποιήσουν το στεγαστικό δάνειο για να αποκρύψουν την προέλευση των κεφαλαίων για άλλη χρήση.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι εγκληματίες ενδέχεται να βασίζονται σε συνεργούς τραπεζικούς υπαλλήλους και επαγγελματίες δανεισμού για να εξασφαλίσουν μια υποθήκη και τελικά να αποφύγουν τον εντοπισμό. Μπορεί επίσης να αναζητήσουν εικονικούς αγοραστές ή αντιπροσώπους για να αποκτήσουν το δάνειο.³²

2.Ενοικίαση και διαχείριση

α) Ενοικιαστές-φαντάσματα

Ο όρος «φάντασμα» μπορεί να προσεγγιστεί εννοιολογικά μέσω περιγραφικής ερμηνείας. Σύμφωνα με το "Cambridge Dictionary" με τον όρο φάντασμα περιγράφεται κάτι που φαντάζεται κάποιος ότι υπάρχει (ψευδή ελπίδα) ή που φαίνεται να υπάρχει (ψευδαίσθηση) ενώ στην πραγματικότητα δεν υφίσταται (*used to describe something that you imagine exists or that appears to exist, although in fact it does not*).

Στην υπό εξέταση περίπτωση, σημαίνει ότι εξωτερικά δημιουργείται η εντύπωση ότι η ιδιοκτησία κατοικείται από πραγματικούς ενοικιαστές. Στην πραγματικότητα όμως, οι ενοικιαστές δεν υπάρχουν και τα ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για άλλους σκοπούς. Για να διατηρηθεί αυτή η ψευδαίσθηση, χρησιμοποιούνται πλασματικά συμβόλαια ενοικίασης. Αν απαιτηθούν επιπλέον έγγραφα, αυτά πλαστογραφούνται ή συντάσσονται εξ αρχής.³³

³² FATF, <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf.coredownload.pdf>, σελ.19

³³ <https://anti-money-laundering.eu/aml-ctf-in-real-estate/>



β) Πληρωμή σε μετρητά στο πλαίσιο μίσθωσης

Μία αγορά ακινήτου σε μετρητά εγείρει υποψίες και δύναται να οδηγήσει σε αναφορά ύποπτης συναλλαγής προς την Αρχή. Για το λόγο αυτό οι δράστες της νομιμοποίησης εσόδων συχνά εμφανίζονται ως ενοικιαστές και όχι ως ιδιοκτήτες.

Σε αντίθεση με το συνολικό ποσό αγοράς, τα μηνιαία ενοίκια είναι μικρότερα ποσά. Έτσι, παράνομα αποκτηθέντα χρήματα μπορούν να καταβάλλονται σε τακτά χρονικά διαστήματα στον ιδιοκτήτη, εισάγοντας έτσι το παράνομο χρήμα στον νόμιμο χρηματοοικονομικό κύκλο, κάτι που μειώνει τις πιθανότητες εντοπισμού της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες. Επιπρόσθετο πλεονέκτημα της τακτικής αυτής είναι ότι η πιθανότητα κατάσχεσης της ιδιοκτησίας από τις αρχές είναι μικρότερη σε σχέση με το αν ήταν ιδιοκτήτες.³⁴

γ) Εγγύηση ενοικίου

Η εγγύηση ενοικίου χρησιμοποιείται ως μέτρο ασφάλειας για τον ιδιοκτήτη, έτσι ώστε να καλύπτονται τυχόν μελλοντικές ζημιές στο ακίνητο ή καθυστερήσεις στις πληρωμές ενοικίων. Η εγγύηση ρυθμίζεται ελεύθερα από τις συμφωνίες των συμβαλλόμενων μερών. Δεν υπάρχει ειδικός νόμος που να προβλέπει την καταβολή εγγύησης εκ μέρους του μισθωτή για την κατάρτιση του συμφωνητικού, ούτε πρόβλεψη για την καταβολή της σε μετρητά.

Προς την εξυπηρέτηση της νομιμοποίησης εσόδων μπορούν να παρουσιαστούν πλασματικές ζημιές, με αποτέλεσμα να παρακρατείται μέρος της εγγύησης, σύμφωνα με τον αρχικό σκοπό της. Εάν η ζημιά αυτή δεν είναι πραγματική, μπορεί να δημιουργηθεί μια ψεύτικη πηγή νόμιμης προέλευσης για χρήματα που είχαν αποκτηθεί παράνομα. Η πληρωμή για την αποκατάσταση της ζημιάς καθίσταται περιττή, καθώς η ζημιά δεν υπήρξε ποτέ. Εξίσου εξυπηρετική από την άποψη της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες είναι η επιστροφή της εγγύησης σε μετρητά μετά τη λήξη του μισθωτηρίου. Τα χρήματα αυτά που προέρχονται από παράνομες πηγές «ξεπλένονται» μέσω της διαδικασίας επιστροφής της εγγύησης.

³⁴ <https://thepressproject.gr/egklimatiki-nomimopoiisi-esodon/>



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

Άλλος συνηθισμένος τρόπος με χρήση εγγύησης για ξέπλυμα χρημάτων είναι όταν οι δράστες εμφανίζονται ως ενοικιαστές και, κατά την αποχώρησή τους, ζητούν την επιστροφή της εγγύησης. Η ιδιαιτερότητα εδώ είναι η απαίτησή τους να μεταφερθεί η εγγύηση σε τραπεζικό λογαριασμό στο εξωτερικό. Επιπλέον, η έναρξη και η λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου συμβαίνουν σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα, κάτι που δείχνει ότι ο κύριος στόχος είναι να εισαχθεί παράνομο χρήμα στην νόμιμη αγορά μέσω της εγγύησης ενοικίου.³⁵

δ) Διαχείριση ακινήτου

Για τη διαχείριση ενοικιαζόμενων ακινήτων, συχνά προσλαμβάνονται εταιρείες διαχείρισης ακινήτων. Οι εταιρείες διαχείρισης ακινήτων ιδρύονται συχνά σε φορολογικούς παραδείσους, όπου η χρηματοοικονομική εποπτεία είναι χαλαρότερη (offshore υπεράκτιες εταιρείες). Τα βασικά πλεονεκτήματα τους είναι η εγγυημένη ανωνυμία, δυνατότητα ίδρυσης εταιριών και τραπεζών με ελάχιστες διατυπώσεις και μικρό κεφάλαιο, λειτουργία ασφαλιστικών, στεγαστικών ταμειωτηρίων και επενδυτικών εταιριών, έντονη παρουσία ελεύθερων επαγγελματιών (δικηγόρων, λογιστών κ.α.) υψηλή απόδοση κεφαλαίων λόγω της ελάχιστης φορολόγησης κ.α.

Αυτό καθιστά την ανίχνευση του πραγματικού δικαιούχου ιδιαίτερα δύσκολη και προσελκύει πελατεία που επιδιώκει την φοροδιαφυγή και νομιμοποίηση εσόδων από κάθε είδους εγκληματικές δραστηριότητες.³⁶

3. Εκτίμηση

α) Υπερτιμολόγηση ή υποτιμολόγηση (δήλωση χαμηλότερης αξίας από την πραγματική)

Οι μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων ποικίλουν και η επιλογή της κατάλληλης μεθόδου εξαρτάται από το είδος του ακινήτου και τον σκοπό της εκτίμησης. Οι κυριότεροι μέθοδοι εκτίμησης της αξίας οικοπέδων και ακινήτων είναι οι ακόλουθοι:

³⁵ European Parliament, https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20-%202001%20EPRS_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf

³⁶ FATF, Report on Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, σελ.15



α) **Συγκριτική μέθοδος εκτίμησης ακινήτων:** Βασίζεται στη σύγκριση αξιών από πρόσφατες αγοραπωλησίες ή εκμισθώσεις ακινήτων για τον προσδιορισμό της αξίας.

β) **Υπολειμματική μέθοδος εκτίμησης ακινήτων:** Χρησιμοποιείται κυρίως για οικοπέδα εργολαβικού ενδιαφέροντος, όπως κενά ή ανεκμετάλλευτα οικοπέδα, ή οικοπέδα με κτίριο, που απαιτεί ανακατασκευή και πιθανή αλλαγή χρήσης.

γ) **Μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου:** Ιδανική όταν ο σκοπός της αγοράς ενός ακινήτου είναι η εκμετάλλευση του και η δημιουργία εισοδήματος από αυτό.

δ) **Μέθοδος υπολειμματικού κόστους ή κόστους αντικατάστασης:** Χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας ενός ακινήτου (κτιρίου και γης) με βάση το κόστος αντικατάστασης του κτιρίου, όπως για δημόσια κτίρια, βιβλιοθήκες, αεροδρόμια κ.ά.

ε) **Μέθοδος υπολογισμού αντικειμενικής αξίας:** Χρησιμοποιείται για φορολογικούς σκοπούς (στην Ελλάδα).

Για παράδειγμα σε περιπτώσεις ακινήτων όπως ξενοδοχεία, εστιατόρια, εμπορικά κέντρα ή θεματικά πάρκα, η υπερτιμολόγηση ή η υποτιμολόγηση είναι εύκολο να επιτευχθεί, καθώς δεν υπάρχουν επαρκή συγκρίσιμα ακίνητα ή τα διαθέσιμα δεδομένα είναι ανεπαρκή, οπότε η αξία τους μπορεί να διαφέρει σημαντικά ανάλογα με τον εκτιμητή.

Οι δράστες της νομιμοποίησης εσόδων επωφελούνται από τις διαφορετικές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, προσπαθώντας να παραποιήσουν τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων. Χαρακτηριστική περίπτωση υποτιμολόγησης συναντάται στα συμβόλαια αγοραπωλησίας όπου καταγράφεται χαμηλότερη τιμή από την πραγματική. Η διαφορά της τιμής πληρώνεται σε μετρητά, επιτρέποντας την εισαγωγή παράνομων χρημάτων στον νόμιμο οικονομικό κύκλο. Αυτή η μέθοδος προσφέρει επιπλέον οφέλη, όπως την αποφυγή φορολογικών επιβαρύνσεων και εξόδων συμβολαιογράφου, καθιστώντας την ελκυστική για τους δράστες.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα υποτιμολόγησης συνιστά το σύστημα «πυραμίδα», για το οποίο έγινε λόγος στην εισαγωγή της εργασίας, το οποίο εφαρμόζεται ως εξής:



Εταιρείες ακινήτων, στις οποίες τις περισσότερες φορές συμμετέχει τουλάχιστον ένας Κινέζος, συνεργάζονται με δικηγορικά γραφεία, κινεζικά πρακτορεία και άλλους μεσάζοντες. Η δραστηριότητά τους εστιάζεται στις αγοραπωλησίες ακινήτων, από τις οποίες αποκομίζουν υψηλές προμήθειες, κυρίως από αγοραστές που επιδιώκουν να αποκτήσουν τη Χρυσή Βίζα στην Ελλάδα. Οι εταιρείες προσεγγίζουν τους πωλητές ακινήτων, υποσχόμενες ότι θα εξασφαλίσουν υψηλότερη τιμή για τα ακίνητά τους, πείθοντάς τους να συμφωνήσουν να αναγράψουν στο συμβόλαιο μεγαλύτερη τιμή από αυτή που τελικά θα εισπράξουν. Συγκεκριμένα, αγοράζουν τα ακίνητα σε χαμηλές τιμές, π.χ. 100.000 ευρώ, και στη συνέχεια τα πωλούν σε Κινέζους, υπερτιμολογώντας τα για να καλύψουν το όριο των 250.000 ευρώ (με το παλαιό καθεστώς, πριν την αύξησή του) που απαιτείται για την απόκτηση Χρυσής Βίζας.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα ακίνητα να εμφανίζονται να πωλούνται για 250.000 ευρώ, ενώ η πραγματική τους αξία είναι μόλις 100.000 ευρώ. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση την τιμή των 250.000 ευρώ, και η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της τιμής που αναγράφεται στο συμβόλαιο (150.000 ευρώ) επιστρέφεται στους πωλητές του ακινήτου και κατανέμεται στους μεσάζοντες, Έλληνες και ξένους. Έτσι, ο πωλητής του ακινήτου λαμβάνει τελικά περισσότερα χρήματα από όσα συμφωνήθηκαν, ο Κινέζος αγοραστής εξασφαλίζει την άδεια διαμονής και οι μεσάζοντες εισπράττουν τη «χρυσή» προμήθειά τους.

β) Διαδοχικές αγοραπωλησίες σε σύντομα χρονικά διαστήματα

Μια ακόμη συνηθισμένη μέθοδος για ξέπλυμα χρημάτων αποτελεί η πραγματοποίηση διαδοχικών αγοραπωλησιών ακινήτων με μικρά χρονικά διαστήματα μεταξύ τους. Στόχος αυτής της πρακτικής είναι η επίτευξη κέρδους με κάθε επόμενη πώληση, παρουσιάζοντας έτσι τα παράνομα κέρδη ως νόμιμα έσοδα. Παρά το γεγονός ότι το ακίνητο παραμένει το ίδιο, η αξία του μεταβάλλεται με την κάθε συναλλαγή. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αύξηση της αξίας μπορεί να οφείλεται σε αλλαγές στη χρήση του ακινήτου, όπως όταν ένα οικοπέδο που δεν είχε άδεια για δόμηση γίνεται οικοδομήσιμο. Ωστόσο, ο πραγματικός σκοπός αυτών των συναλλαγών δεν είναι η κατασκευή κτιρίων, αλλά η απόκρυψη της προέλευσης των χρημάτων. Οι συναλλαγές αυτές πραγματοποιούνται από τις ίδιες εγκληματικές ομάδες, χωρίς να έχουν έντιμη πρόθεση. Η χρήση πολλών συναλλαγών, ιδίως όταν πραγματοποιούνται



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

διασυννοριακά, δυσχεραίνει την παρακολούθηση της ροής των χρημάτων και εμποδίζει τις αρχές στην προσπάθειά τους να εντοπίσουν την πηγή των κεφαλαίων.³⁷

γ) Χαρτοφυλάκια ακινήτων

Τα χαρτοφυλάκια ακινήτων αποτελούνται από διάφορα είδη κτιρίων, όπως κατοικίες, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχειακά συγκροτήματα κ.λπ., με στόχο τη διασπορά του κινδύνου της επένδυσης. Αυτή η πρακτική από μόνη της δεν είναι παράνομη, αλλά χρησιμοποιείται ως μέσο νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες καθώς όσο πιο περίπλοκο είναι το χαρτοφυλάκιο, τόσο πιο δυσδιάκριτες γίνονται οι συμμετοχές και οι δομές ιδιοκτησίας. Η δημιουργία περίπλοκων δικτύων μεταξύ των συμμετεχόντων μερών μπορεί να καλύψει την ταυτότητα των εγκληματικών στοιχείων, καθώς και τα παράνομα χρήματα που επιχειρούν να εισάγουν στον νόμιμο οικονομικό κύκλο.

Μάλιστα, οι μικρότερες και πιο συχνές πληρωμές που γίνονται για την αγορά πολλών ακινήτων είναι λιγότερο ύποπτες σε σύγκριση με μία μεγάλη πληρωμή για ένα μόνο ακίνητο. Αυτό καθιστά δύσκολη την αναγνώριση της παράνομης δραστηριότητας, γι' αυτό απαιτείται προσοχή σε τέτοιου είδους περιπτώσεις .

4. Το Πρόγραμμα Golden Visa

Σε πόρισμα που εξέδωσαν τα στελέχη της Αρχής εντοπίστηκαν έξι μεθοδολογίες, ήτοι τρόποι κατάχρησης του προγράμματος golden visa από φυσικά πρόσωπα ή εταιρείες real estate προς το σκοπό την νομιμοποίησης εσόδων.

Η πρώτη από αυτές αφορά την αγορά του ακινήτου από αλλοδαπούς επενδυτές με τη χρήση επιταγής. Αν και η νομοθεσία ορίζει ότι στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας πρέπει να αναφέρεται το τίμημα, ο τρόπος πληρωμής και η προέλευση των κεφαλαίων, η Αρχή εντόπισε δεκάδες περιπτώσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες ως τρόπος πληρωμής (μέρος ή ολόκληρης) της αξίας του ακινήτου ήταν η χρήση επιταγής, η οποία α. είτε είχε εκδοθεί από την πωλήτρια εταιρία, η οποία ήταν εταιρεία real estate με δραστηριότητα την αγοραπωλησία ακινήτων και εν γένει την υποβοήθηση ατόμων

³⁷ FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, σελ.17



που επιθυμούν την απόκτηση άδειας διαμονής επενδυτή, β. είτε είχε εκδοθεί από έτερη εταιρία real estate με το ίδιο ως άνω αντικείμενο και συνδεδεμένη με την πωλήτρια εταιρία..

Η δεύτερη περίπτωση απάτης αφορά πληρωμή των ακινήτων μέσω POS. Η Αρχή ήλεγξε περίπτωση αγοραπωλησίας ακινήτων από μεσιτική εταιρεία μέσω τερματικού POS που βρισκόταν εγκατεστημένο σε άλλη χώρα, γεγονός που καθιστούσε «αδύνατη την εξακρίβωση της πραγματικής προέλευσης των χρησιμοποιηθέντων κεφαλαίων», σύμφωνα με την έκθεση.

Ως τρίτη και τέταρτη μέθοδος κατάχρησης του προγράμματος περιγράφονται, με λίγες μεταξύ τους διαφοροποιήσεις, η αγορά από εταιρείες real estate σε χαμηλές τιμές ακινήτων, τα οποία στη συνέχεια μεταπωλούν αποκλειστικά σε ξένους αγοραστές αντί του ελάχιστου ύψους κεφαλαίων που απαιτείται προκειμένου να λάβουν άδεια διαμονής επενδυτή. Μετά την απόκτηση άδειας παραμονής, πολλά από τα ακίνητα μισθώνονται από τις ίδιες τις πωλήτριες εταιρείες σε τιμές πολύ υψηλότερες από τις επικρατούσες στην αγορά, γεγονός που ενίσχυσε τις υποψίες ότι οι εταιρείες real estate με αυτήν την πρακτική επέστρεφαν στον ξένο αγοραστή μέρος της πληρωμής για το ακίνητο.

Η διαφοροποίηση της τέταρτης μεθόδου συνίσταται στη χρήση επιταγών, οι οποίες μετά την ολοκλήρωση της πώλησης και της κατάρτισης των συμβολαίων, οπισθογραφήθηκαν από τους πωλητές και στη συνέχεια εκ νέου από τους αγοραστές των ακινήτων και κατατέθηκαν ξανά στον λογαριασμό των αγοραστών. Με τον τρόπο αυτό δηλώθηκε ότι ένα ακίνητο αγοράστηκε στην τιμή που απαιτεί η νομοθεσία για την άδεια διαμονής, αν και αγοράστηκε σε χαμηλότερη τιμή.

Στην πέμπτη περίπτωση διαπιστώθηκαν αγορές ακινήτων με εμβάσματα εξωτερικού και αποστολέα την ίδια εταιρεία offshore. Δηλαδή, η ίδια εταιρεία offshore αγόρασε διαμερίσματα για λογαριασμό διαφορετικών αλλοδαπών, που κατέθεσαν αίτηση απόκτησης άδειας διαμονής, οι οποίοι δεν φαινόταν να έχουν κάποια σχέση μεταξύ τους.



Τέλος, σε κάποιες περιπτώσεις προέκυψε ότι ορισμένα σπίτια που αγοράστηκαν από αλλοδαπούς που απέκτησαν «χρυσή βίζα» μεταπωλήθηκαν σε άλλους αλλοδαπούς που επίσης απέκτησαν βίζα, μολονότι αυτό απαγορεύεται.³⁸

Παρά τα περιοριστικά μέτρα, το πρόγραμμα Golden Visa συνεχίζει να προσελκύει μεγάλο ενδιαφέρον. Από το 2018 έως τον Ιούλιο του 2024, κατατέθηκαν συνολικά 33.544 αιτήσεις για τη χορήγηση ή ανανέωση της Golden Visa, εκ των οποίων εγκρίθηκαν οι 21.086. Η πλειονότητα των αιτούντων είναι Κινέζοι, οι οποίοι έχουν λάβει 7.128 άδειες (56% του συνόλου). Ακολουθούν οι Τούρκοι με 970 άδειες (7,6%), οι Λιβανέζοι με 694 άδειες (5,5%) και οι πολίτες του Ηνωμένου Βασιλείου με 468 άδειες (3,7%). Στην επόμενη θέση, σχεδόν ισοδύναμα, βρίσκονται οι Ιρανοί με 467 άδειες (3,7%), οι Αιγύπτιοι με 374 άδειες (2,9%), οι Αμερικανοί με 341 άδειες (2,7%), οι Ρώσοι με 267 άδειες (2,1%), οι Ισραηλινοί με 260 άδειες (2%) και οι Ουκρανοί με 135 άδειες (1,1%).

Το 81% των αιτήσεων που βρίσκονται υπό εξέταση αφορούν την αρχική χορήγηση της Golden Visa, ενώ το υπόλοιπο 19% αφορά ανανεώσεις υπαρχόντων αδειών. Η πλειονότητα των αιτήσεων προέρχεται από πολίτες της Κίνας και της Τουρκίας..³⁹

5. Δείκτες (red flags) ασυνήθιστων ή ύποπτων δραστηριοτήτων στις συναλλαγές ακινήτων που χρησιμεύουν ως ενδείξεις ότι μπορεί να συντρέχει νομιμοποίηση εσόδων.

Οι εποπτικές αρχές στο πλαίσιο ενάσκησης των αρμοδιοτήτων τους μεριμνούν για την ενδεικτική καταγραφή δεικτών, που θεωρητικά μπορούν να εγείρουν υπόνοιες ότι διενεργείται νομιμοποίηση εσόδων. Οι σημαντικότερες εξ αυτών συνοψίζονται στις εξής:

- ❖ Αγορά ή πώληση ακινήτων σε σημαντική απόκλιση τιμής σε σύγκριση με τις αγοραίες αξίες.
- ❖ Επαναλαμβανόμενες αγορές ακινήτων, που δεν συνάδουν με τη συνήθη οικονομική δυνατότητα του αγοραστή.

³⁸ http://www.hellenic-fiu.gr/images/stories/files/typologies/strategic_product_April23.pdf

³⁹ <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/i-archi-gia-to-xeplima-psachni-ellino-kineziko-kikloma-gia-tin-golden-visa-pic/> 25.9.2024



- ❖ Μεταβίβαση προσωπικής περιουσίας σε εταιρεία ιδιοκτησίας πελάτη.
- ❖ Αίτημα ανακαίνισης σε ένα ακίνητο, πληρωμή σε μετρητά και πρόθεση μεταπώλησης σε υψηλότερη αξία.
- ❖ Μεγάλες καταθέσεις μετρητών ακολουθούμενες από άρνηση ολοκλήρωσης της αγοράς, ζητώντας την αξία της κατάθεσης σε επιταγή.
- ❖ Πληρωμή απαραίτητης κατάθεσης με επιταγή που εκδόθηκε από τρίτο πρόσωπο με αμφίβολη ή ασαφή σχέση με τον πελάτη.
- ❖ Έλλειψη ενδιαφέροντος για επιθεώρηση του ακινήτου πριν από την αγορά.
- ❖ Γρήγορη απόκτηση πολλαπλών ακινήτων χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος τοποθεσίας, κατάστασης ή επισκευής.
- ❖ Πώληση ακινήτου χωρίς ανησυχία για την τιμή.
- ❖ Εγγραφή προσημείωσης ή υποθήκης ενός ακινήτου με το όνομα άλλου ατόμου για απόκρυψη ιδιοκτησίας.
- ❖ Αγορά ακινήτων σε διογκωμένη τιμή με συμφωνία επιστροφής της διαφοράς με μη συμβατικό τρόπο.
- ❖ Άμεση πώληση ακινήτου μετά την αγορά σε χαμηλότερη τιμή.
- ❖ Πληρωμή για απόκτηση ακινήτου με χρήση κεφαλαίων προερχόμενα από χώρες υψηλού κινδύνου.
- ❖ Αίτημα μεταφοράς κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας σε χώρα υψηλού κινδύνου.
- ❖ Συμμετοχή σε σύνθετες λειτουργίες που περιλαμβάνουν αγορά, μεταπώληση, ανταλλαγή ή εμπορία ακινήτων.
- ❖ Απροθυμία συσχετισμού του ονόματος κάποιου με αρχεία ιδιοκτησίας ακινήτων ή χρήση διαφορετικών ονομάτων κατά την κατάθεση προσφορών αγοράς.



- ❖ Αγορά ακινήτων στο όνομα τρίτου φαινομενικά άσχετου προσώπου.
- ❖ Αντικατάσταση της τελευταίας στιγμής του ονόματος του αγοραστή χωρίς επαρκή αιτιολόγηση.
- ❖ Χρηματοδότηση συναλλαγών μέσω ασυνήθιστων ή ξένων πηγών.
- ❖ Εκτέλεση ενεργειών για απόκρυψη της παράνομης πηγής χρημάτων στο πλαίσιο της φάσης του layering.
- ❖ Επένδυση σε τουριστικά θέρετρα για την παροχή νόμιμης εμφάνισης στα χρήματα κατά τη φάση της ένταξης.
- ❖ Αγορά και πώληση ακινήτων με εικονικά ονόματα.
- ❖ Η αγορά ενός ακινήτου κάτω από την πραγματική του αξία και αργότερα η μεταπώλησή του στην πραγματική του τιμή συχνά περιλαμβάνει συνεργασία με έναν πωλητή που είναι πρόθυμος να αναγνωρίσει την πώληση σε χαμηλότερη τιμή και να αποδεχτεί τη διαφορά κρυφά.⁴⁰⁴¹

6. Εκμετάλλευση ειδικών επαγγελματικών κλάδων (Gatekeepers)

Συγκεκριμένοι επαγγελματικοί κλάδοι λειτουργούν ως «πύλες εισόδου» (Gatekeepers) για δραστηριότητες νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Λόγω της εξειδίκευσής τους διαθέτουν δύο χαρακτηριστικά που τους διακρίνουν από άλλους, γνώσεις και αξιοπιστία. Σε αυτά τα επαγγέλματα περιλαμβάνονται ιδίως δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, ορκωτοί λογιστές και ειδικοί σύμβουλοι στον χρηματοοικονομικό και νομικό τομέα. Σε αντίθεση με τον αυστηρά ρυθμισμένο χρηματοπιστωτικό τομέα, οι εν λόγω επαγγελματίες υπόκεινται σε επιεικέστερο εποπτικό πλαίσιο, γεγονός που καθιστά τη χρησιμοποίησή τους από τους δράστες της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ιδιαίτερα ελκυστική.

Η σπουδαιότητα της κατάστασης καταδεικνύεται σε έκθεση της FATF (2013), στην οποία αναλύονται μεταξύ άλλων οι τρόποι ξεπλύματος χρημάτων σε σχέση με τις

⁴⁰ <https://www.getfocal.ai/blog/aml-checks-for-estate-agents>

⁴¹ FATF(2022), Guidance for a risk-based approach, Real Estate Sector, page.18



δραστηριότητες των δικηγόρων. Οι βασικές ύποπτες συμπεριφορές που υποδηλώνουν δραστηριότητες ξεπλύματος χρημάτων δεν είναι πάντα σαφώς αναγνωρίσιμες. Στο πλαίσιο των συναλλαγών ακινήτων, ανάλογα με την εφαρμοστέα νομοθεσία, οι δικηγόροι είναι σημαντικά εμπλεκόμενοι στην ολοκλήρωση της αγοράς. Η υποχρέωση αναφοράς ύποπτης συναλλαγής σε περίπτωση υπέρβασης του ορίου μετρητών συχνά παραβλέπεται. Οι δικηγόροι είναι σε θέση να γνωρίζουν το οικονομικό υπόβαθρο των πελατών τους βάσει των δηλώσεων και των εγγράφων τους. Στις περιπτώσεις που, αν και εντοπίζουν ασυνέπειες ως προς τη νομική τους προέλευση, παρακάμπτουν ωστόσο την υποχρέωση αναφοράς ύποπτης συναλλαγής, συνεισφέρουν στη διάπραξη νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.⁴²

Ένα ακόμη παράδειγμα, όπου η βοήθεια των ειδικών επαγγελματιών είναι απαραίτητη είναι η ίδρυση εταιρειών και εταιρικών μορφωμάτων (offshore εταιρείες, εταιρείες βιτρίνα, εταιρείες κελύφη) σε φορολογικούς παραδείσους. Τα πλεονεκτήματα των φορολογικών παραδείσων έχουν ήδη αναλυθεί ανωτέρω. Η χρήση επαγγελματιών από το νομικό και οικονομικό χώρο δύναται να προσδώσει περαιτέρω πολυπλοκότητα στις δομές των εταιρειών, δεδομένου ότι μπορεί να αξιοποιηθεί τεχνογνωσία που διαφορετικά θα έλειπε.⁴³

III. Υπόχρεα πρόσωπα (άρθρο 5 του ν.4557/2018)

Τα πρόσωπα που υπόκεινται στις υποχρεώσεις του νόμου ως προς την τήρηση μέτρων δέουσας επιμέλειας ονομάζονται υπόχρεα πρόσωπα και χωρίζονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες : τον μη χρηματοπιστωτικό τομέα και τον χρηματοπιστωτικό τομέα. Κάθε τομέας έχει τις δικές του συγκεκριμένες απαιτήσεις και ιδιαιτερότητες και εποπτεύεται από διαφορετικούς φορείς.

⁴² FATF, Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals, σελ.44

⁴³ FATF, Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals, σελ.54



1. Χρηματοπιστωτικός τομέας

Στον **χρηματοπιστωτικό τομέα** περιλαμβάνονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4557/2018:

- α) τα πιστωτικά ιδρύματα και κάθε πιστωτικός φορέας του ν. 4438/2016 (Α' 220),
- β) οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί,

2. Μη Χρηματοπιστωτικός τομέας

Στον **μη χρηματοπιστωτικό τομέα** περιλαμβάνονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4557/2018:

γ) οι ορκωτοί ελεγκτές-λογιστές και οι εταιρείες ορκωτών ελεγκτών-λογιστών που έχουν εγγραφεί στο δημόσιο μητρώο της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων, καθώς και οι ιδιώτες ελεγκτές,

δ) οι εξωτερικοί λογιστές-φοροτεχνικοί και κάθε άλλο πρόσωπο που αναλαμβάνει να παρέχει, είτε άμεσα είτε μέσω άλλων συνδεδεμένων προσώπων, υλική βοήθεια, συνδρομή ή συμβουλές σχετικά με φορολογικά θέματα, ως κύρια επιχειρηματική ή επαγγελματική δραστηριότητα,

ε) οι συμβολαιογράφοι και οι δικηγόροι,

στ) φορείς παροχής υπηρεσιών σε εταιρείες εμπιστευματικής διαχείρισης ή επιχειρήσεις που δεν εμπίπτουν ήδη στο πεδίο εφαρμογής των περ. γ), δ) και ε),

ζ) τα πρόσωπα που παρέχουν υπηρεσίες σε εταιρείες ή εμπιστεύματα (trusts), στα οποία συμπεριλαμβάνονται αυτά που αναφέρονται στις περ. γ), δ) και ε), τα οποία παρέχουν κατά επιχειρηματική δραστηριότητα οποιαδήποτε από τις εξής υπηρεσίες σε τρίτα μέρη: ζα) συστήνουν εταιρείες ή άλλα νομικά πρόσωπα, ζβ) ασκούν τα ίδια ή μεριμνούν, ώστε άλλο πρόσωπο να ασκήσει καθήκοντα διευθυντή, διαχειριστή ή εταίρου εταιρείας ή κατόχου αντίστοιχης θέσης σε άλλα νομικά πρόσωπα ή μορφώματα, ζγ) παρέχουν καταστατική έδρα, επιχειρηματική διεύθυνση, ταχυδρομική ή διοικητική διεύθυνση και οποιεσδήποτε άλλες σχετικές υπηρεσίες για



εταιρεία ή κάθε άλλο νομικό πρόσωπο ή μόρφωμα, ζδ) ασκούν τα ίδια ή μεριμνούν, ώστε άλλο πρόσωπο να ασκήσει καθήκοντα εμπιστευματοδόχου ρητού εμπιστεύματος (express trust) ή αντίστοιχου νομικού μορφώματος, ζε) ενεργούν τα ίδια ή μεριμνούν, ώστε άλλο πρόσωπο να ενεργήσει ως πληρεξούσιος μετόχου εταιρείας, εφόσον η εταιρεία αυτή δεν είναι εισηγμένη σε οργανωμένη αγορά που υπόκειται σε απαιτήσεις γνωστοποίησης, σύμφωνα με την ενωσιακή νομοθεσία ή ισοδύναμα διεθνή πρότυπα,

η) οι μεσίτες ακινήτων του ν. 4093/2012 (Α' 222), για συναλλαγές των οποίων η αξία ανέρχεται σε δέκα χιλιάδες (10.000) τουλάχιστον ευρώ, ανεξαρτήτως αν το ποσό αυτό αφορά σε αγορά, πώληση ή μηνιαίο μίσθωμα εκμίσθωσης ακινήτου, και οι μεσίτες πιστώσεων του ν. 4438/2016 (Α' 220) για σύμβαση πίστωσης που ανέρχεται σε δέκα χιλιάδες (10.000) τουλάχιστον ευρώ,

θ) οι επιχειρήσεις καζίνο και τα καζίνο που λειτουργούν επί πλοίων στην Ελλάδα ή υπό ελληνική σημαία, καθώς και οι επιχειρήσεις, οργανισμοί και άλλοι φορείς που παρέχουν υπηρεσίες τυχερών παιγνίων και πρακτορεία που σχετίζονται με τις δραστηριότητες αυτές,

ι) οι έμποροι και οι εκπλειστηριαστές αγαθών μεγάλης αξίας, όταν η αξία της συναλλαγής ανέρχεται σε δέκα χιλιάδες (10.000) τουλάχιστον ευρώ, ανεξάρτητα από το αν αυτή διενεργείται με μία μόνο πράξη ή με περισσότερες, μεταξύ των οποίων φαίνεται να υπάρχει κάποια σχέση. Ως έμποροι αγαθών μεγάλης αξίας νοούνται ιδίως: ια) Οι επιχειρήσεις εξόρυξης, παραγωγής, επεξεργασίας και εμπορίας πολύτιμων και ημιπολύτιμων λίθων, οι επιχειρήσεις παραγωγής, επεξεργασίας και εμπορίας πολύτιμων μετάλλων και παράγωγων προϊόντων, οι επιχειρήσεις εμπορίας μαργαριταριών και κοραλλιών και οι επιχειρήσεις κατασκευής και εμπορίας κοσμημάτων και ρολογιών, ιβ) οι επιχειρήσεις εμπορίας παλαιών αντικειμένων αξίας (αντίκες), αρχαιοτήτων, μεταλλίων, παλαιών γραμματοσήμων και νομισμάτων και λοιπών συλλεκτικών ειδών αξίας, καθώς και οι επιχειρήσεις ή επαγγελματίες παραγωγής ή κατασκευής και εμπορίας έργων και αντικειμένων τέχνης γενικά, καθώς και μουσικών οργάνων, ιγ) πρόσωπα που εμπορεύονται ή ενεργούν ως μεσάζοντες στο εμπόριο έργων τέχνης, συμπεριλαμβανομένου του εμπορίου που



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

πραγματοποιείται σε αίθουσες έργων τέχνης και οίκους δημοπρασιών, ιδ) οι επιχειρήσεις παραγωγής και εμπορίας ταπήτων και χαλιών, ειδών γουνοποιίας, δερμάτινων ειδών και ενδυμάτων γενικά, ιε) οι επιχειρήσεις εμπορίας επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης, ελικοπτέρων, αεροσκαφών και σκαφών αναψυχής γενικά, ιστ) πρόσωπα που αποθηκεύουν, εμπορεύονται ή ενεργούν ως μεσάζοντες στο εμπόριο έργων τέχνης, όταν αυτό πραγματοποιείται από ελεύθερους λιμένες,

ια) οι ενεχυροδανειστές και αργυραμοιβοί,

ιβ) οι πάροχοι υπηρεσιών ανταλλαγής μεταξύ εικονικών νομισμάτων και παραστατικών νομισμάτων,

ιγ) οι πάροχοι υπηρεσιών θεματοφυλακής ψηφιακών πορτοφολιών.

Περιορισμοί αναφορικά με την έκταση εφαρμογής των μέτρων.

Για ορισμένες επαγγελματικές ομάδες υπάρχουν περιορισμοί σχετικά με την εφαρμογή των κανονισμών. Για παράδειγμα, οι **δικηγόροι και οι συμβολαιογράφοι** που ασχολούνται με τη μεταβίβαση ακινήτων υποχρεούνται να τηρούν τις διατάξεις του ν.4557/2018 όταν συμμετέχουν, ενεργώντας εξ ονόματος και για λογαριασμό των πελατών τους, σε χρηματοπιστωτικές συναλλαγές ή συναλλαγές επί ακινήτων και όταν βοηθούν στον σχεδιασμό ή τη διενέργεια συναλλαγών για τους πελάτες τους σχετικά με:

εα) την αγορά ή πώληση ακινήτων ή επιχειρήσεων,

εβ) τη διαχείριση χρημάτων, τίτλων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων των πελατών τους,

εγ) το άνοιγμα ή τη διαχείριση τραπεζικών λογαριασμών, λογαριασμών ταμειευτηρίου ή λογαριασμών τίτλων, καθώς και τη σύσταση χρηματικών παρακαταθηκών και προεχόντως αυτών που αφορούν σε εγγυοδοσίες που διατάσσονται από τη δικαστική αρχή στο πλαίσιο ποινικών διαδικασιών,

εδ) τις αναγκαίες εισφορές για τη σύσταση, λειτουργία ή διοίκηση εταιρειών,

εε) τη σύσταση, λειτουργία ή διοίκηση εταιρειών, εμπιστευμάτων (trusts), εταιρειών



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

εμπιστευματικής διαχείρισης, επιχειρήσεων, ιδρυμάτων ή ανάλογων σχημάτων ή αντίστοιχων νομικών μορφωμάτων,

στ) φορείς παροχής υπηρεσιών σε εταιρείες εμπιστευματικής διαχείρισης ή επιχειρήσεις που δεν εμπίπτουν ήδη στο πεδίο εφαρμογής των περ. γ), δ) και ε).

Οι **μεσίτες ακινήτων** του ν. 4093/2012 (Α' 222) υποχρεούνται να τηρούν τις διατάξεις του ν.4557/2018 όταν εμπλέκονται σε συναλλαγές των οποίων η αξία ανέρχεται σε δέκα χιλιάδες (10.000) τουλάχιστον ευρώ, ανεξαρτήτως αν το ποσό αυτό αφορά σε αγορά, πώληση ή μηνιαίο μίσθωμα εκμίσθωσης ακινήτου, και οι **μεσίτες πιστώσεων** του ν. 4438/2016 (Α' 220) για σύμβαση πίστωσης που ανέρχεται σε δέκα χιλιάδες (10.000) τουλάχιστον ευρώ.

Οι **έμποροι και οι εκπλειστηριαστές αγαθών μεγάλης αξίας** αποτελούν, υπόχρεα πρόσωπα στο βαθμό που πραγματοποιούν συναλλαγές σε μετρητά ύψους δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ και άνω (αντί του ισχύοντος ορίου των δέκα πέντε χιλιάδων (15.000 ευρώ και άνω), με στόχο να αυξηθεί η επαγρύπνηση και να μετριασθούν οι κίνδυνοι τους οποίους εγκυμονούν οι συναλλαγές σε μετρητά.

Επισημαίνεται ότι προκειμένου να διασφαλιστεί η άμεση συμμόρφωση με τυχόν νέες συστάσεις της FAFT ή με άλλες πράξεις που θα εκδοθούν δυνάμει της Οδηγίας εξακολουθεί να υφίσταται δυνατότητα έκδοσης κοινής υπουργικής απόφασης, με την οποία δύνανται να οριστούν περαιτέρω κριτήρια για τον προσδιορισμό των εμπόρων και εκπλειστηριαστών αγαθών μεγάλης αξίας της περ.ι). .

IV. Πρώτα συμπεράσματα

Η αγορά ακινήτων είναι μια δημοφιλής επιλογή για επενδύσεις, αλλά ταυτόχρονα προσελκύει άτομα που χρησιμοποιούν τα ακίνητα στις παράνομες δραστηριότητές τους ή ως μέσο νομιμοποίησης παρανόμως αποκτηθέντων κερδών. Επιτρέπει στα εγκληματικά δίκτυα να ανθούν και να μεγαλώνουν χρησιμοποιώντας τα κέρδη από τις παράνομες δραστηριότητές τους, κάτι που επηρεάζει τις κοινωνικές και οικονομικές δομές και υπονομεύει το κράτος δικαίου. Σε κάποιες χώρες, αυτές οι πρακτικές συμβάλλουν επίσης στην αύξηση των τιμών των ακινήτων, καθιστώντας



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

τις κατοικίες μη προσβάσιμες για πολλούς, ενώ παράλληλα ενθαρρύνουν περαιτέρω την εγκληματική δραστηριότητα.

Οι αξιολογήσεις της FATF δείχνουν ότι ο τομέας των ακινήτων έχει περιορισμένη κατανόηση των κινδύνων εξ' ου και συχνά αποτυγχάνει να τους εντοπίσει και να τους μετριάσει. Κατ' επέκταση χρειάζεται να ληφθούν άμεσα κατάλληλα μέτρα αντιμετώπισης.

Μέσω εκπαιδευτικών δράσεων, ενημερωτικών συνεδριών και τακτικών ελέγχων, οι εποπτικές αρχές θα πρέπει να αυξήσουν την επαγρύπνηση τους και να εντείνουν τις προσπάθειές τους αναφορικά με την ενημέρωση των υπόχρεων προσώπων σχετικά με τους κινδύνους που αντιμετωπίζει ο κάθε κλάδος καθώς και για τα αντίστοιχα μέτρα δέουσας επιμέλειας.

Οι εμπλεκόμενοι φορείς- εποπτική αρχή (ΑΑΔΕ) και υπόχρεα πρόσωπα (ΜΕΣΙΤΕΣ)- θα πρέπει να συνεργαστούν στενά για να αποτρέψουν τους εγκληματίες από το να εκμεταλλεύονται τον μεσιτικό τομέα και την αγορά των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων διασυννοριακών δράσεων και συνεργασίας.

Δ. Νομικό Πλαίσιο και Μέτρα

Όπως έχει καταστεί σαφές, η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες δύναται να συνδεθεί ποικιλοτρόπως με τον τομέα των ακινήτων. Για την αντιστροφή αυτής της κατάστασης, έχουν αναπτυχθεί και επικαιροποιούνται συνεχώς μέτρα που αποσκοπούν στην πρόληψη και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Ακολουθώντας παρουσιάζονται αναλυτικά οι έως σήμερα αναληφθείσες νομοθετικές και κανονιστικές πρωτοβουλίες σε παγκόσμιο, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο:

I. FATF

Η ανάγκη για αντιμετώπιση των κινδύνων που απορρέουν από πράξεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες αναγνωρίστηκε ήδη από το 1989 όταν με πρωτοβουλία της G7 ιδρύθηκε η Ομάδας Χρηματοπιστωτικής Δράσης (**Financial Action Task Force - FATF**), ένας διεθνής διακυβερνητικός οργανισμός,



με τη γραμματεία του να στεγάζεται στην έδρα του ΟΟΣΑ στο Παρίσι και με σκοπό την ανάπτυξη πολιτικών για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και της διάδοσης όπλων μαζικής καταστροφής.⁴⁴

Ως διεθνής φορέας θέτει τα παγκόσμια πρότυπα συμμόρφωσης (Συστάσεις) των χωρών ως προς την τεχνική τους επάρκεια και την αποτελεσματικότητά τους στην καταπολέμηση του της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, και παρακολουθεί την πρόοδο των χωρών μελών στην εφαρμογή των συστάσεών της μέσω διαδικασίας αμοιβαίας αξιολόγησης.

Η FATF υποχρεώνει τις χώρες σε συμμόρφωση με τα Πρότυπα της FATF. Εάν μια χώρα αποτυγχάνει επανειλημμένα να εφαρμόσει τα πρότυπα της FATF, τότε μπορεί να ονομαστεί Δικαιοδοσία υπό Αυξημένη Παρακολούθηση ή Δικαιοδοσία Υψηλού Κινδύνου. Αυτές συχνά αναφέρονται εξωτερικά ως «οι γκρίζες και μαύρες λίστες».

Αρχικά, το 1990, εγκρίθηκαν οι πρώτες 40 συστάσεις, στις οποίες όμως δεν θίγεται το θέμα της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας. Αυτό άλλαξε μετά τα γεγονότα στη Νέα Υόρκη στις 11 Σεπτεμβρίου 2001, όταν αυξήθηκε η ανάγκη να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα. Έτσι, η αρμοδιότητα επεκτάθηκε και στον τομέα της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, και εκδόθηκαν 9 (εννέα) επιπλέον συστάσεις. Η FATF δημοσιεύει εκτός από τις συστάσεις ή τα πρότυπα και ερμηνευτικές κατευθυντήριες γραμμές, όπως έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί στα πλαίσια της εργασίας. Οι συστάσεις της FATF διασφαλίζουν μια συντονισμένη παγκόσμια απάντηση για την πρόληψη του οργανωμένου εγκλήματος, της διαφθοράς και της τρομοκρατίας.⁴⁵ Βοηθούν τις αρχές να κυνηγήσουν τα χρήματα των εγκληματιών που διακινούνται παράνομα ναρκωτικά, εμπορία ανθρώπων και άλλα εγκλήματα. Η FATF εργάζεται επίσης για να σταματήσει τη χρηματοδότηση για όπλα μαζικής καταστροφής. Η FATF ενισχύει συνεχώς τα παγκόσμια πρότυπά της για την αντιμετώπιση νέων κινδύνων, όπως η ρύθμιση των εικονικών περιουσιακών στοιχείων, τα οποία έχουν εξαπλωθεί καθώς τα κρυπτονομίσματα αποκτούν δημοτικότητα..

⁴⁴ FATF, 25 years and beyond, σελ.1

⁴⁵ FATF, The FATF Recommendations



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

Μέχρι στιγμής, περισσότερες από 200 χώρες έχουν δεσμευτεί στις συστάσεις της FATF σε διάφορους τομείς. Η FATF αριθμεί 40 μέλη μαζί με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η συμμετοχή ωστόσο της Ρωσίας τελεί σε αναστολή από 23.2.2023.⁴⁶

Η FATF δημοσιεύει τακτικά εκθέσεις που αυξάνουν την ευαισθητοποίηση σχετικά με τις πιο πρόσφατες τεχνικές χρηματοδότησης νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και διάδοσης,⁴⁷ ώστε οι χώρες και ο ιδιωτικός τομέας να μπορούν να λαμβάνουν τα απαραίτητα μέτρα για τον μετριασμό αυτών των κινδύνων.

II. Κανονισμοί, Οδηγίες και μέτρα της ΕΕ

Μετά από σχετική πρόβλεψη στο διεθνές δίκαιο και ειδικότερα μετά την Σύμβαση του Συμβουλίου της Ευρώπης του 1990 όλα τα κράτη μέλη της ΕΕ θέσπισαν νόμους κατά του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος και προσάρμοσαν τις εσωτερικές τους νομοθεσίες σε ικανοποιητικό βαθμό. Ο κύριος στόχος τους ήταν η διευκόλυνση της παροχής αμοιβαίας δικαστικής συνδρομής σε περιπτώσεις «αδιαίτερα σοβαρού ξεπλύματος βρώμικου χρήματος που έχει διασυνοριακή διάσταση».

Η δράση της ΕΕ επικεντρώθηκε σε τρία επίπεδα: α) ποινικοποίηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω των κρατικών νομοθεσιών, β) αμοιβαία αναγνώριση δικαστικών αποφάσεων για δέσμευση και δήμευση περιουσίας, και γ) εισαγωγή ειδικών ρυθμίσεων δήμευσης. Δημιουργήθηκε έτσι ένα διεθνές μοντέλο διεθνούς αντεγκληματικής πολιτικής, με κύριο στόχο την αποκοπή των εγκληματιών από τα έσοδα των εγκλημάτων τους, ώστε να καταπολεμηθεί πιο αποτελεσματικά το ίδιο το έγκλημα.

Στη Συνθήκη της Λισσαβώνας (μετέπειτα Συνθήκη για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης) η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες περιλήφθηκε στον κατάλογο των εγκλημάτων που μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο ρύθμισης μέσω των ουσιαστικών ποινικών δικαίων των κρατών μελών (άρθρο 83 παρ. 1 εδ. Β' της ενοποιημένης απόδοσης της Συνθήκης για τη Λειτουργία

⁴⁶ FATF, Who we are.

⁴⁷ Eurasian Group, FATF Typology reports.



της Ευρωπαϊκής Ένωσης). Προϋπόθεση περίληψης ενός εγκλήματος είναι ο χαρακτηρισμός του ως «ιδιαιτέρως σοβαρής εγκληματικότητας με διασυνοριακή διάσταση, η οποία απορρέει κυρίως από τη φύση ή τις επιπτώσεις των αδικημάτων αυτών ή λόγω της ειδικής ανάγκης να καταπολεμηθούν σε κοινή βάση» (άρθρο 83 παρ. 1 εδ. Α' της ίδιας Συνθήκης).

Εκτός από την έκδοση ευρωπαϊκών Οδηγιών, ρυθμίσεις για το ξέπλυμα βρώμικου χρήματος πραγματοποιήθηκαν μέσω της ανάληψης κοινών δράσεων, διακυβερνητικών συνεργασιών και στη συνέχεια μέσω της έκδοσης αποφάσεων-πλαισίων.

1. Πρώτη ευρωπαϊκή Οδηγία για την αντιμετώπιση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες

Στις 10 Ιουνίου 1991 εκδόθηκε η **Οδηγία 91/308/ΕΟΚ** του Συμβουλίου (**πρώτη Οδηγία** για την αντιμετώπιση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες) «για την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για την νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες». Η Οδηγία αποτύπωσε την ολοένα αυξανόμενη ανησυχία των Κρατών Μελών απέναντι στο οργανωμένο έγκλημα και στην ταχύτατη εξάπλωσή του στον ευρωπαϊκό χώρο..

Σε αυτή την πρώτη εκδοχή, η έμφαση δόθηκε στο εμπόριο ναρκωτικών, μέσω του οποίου αποκτώνται παράνομα χρήματα και χρησιμοποιούνται τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που βρίσκονται στην ΕΕ για να νομιμοποιηθούν. Εκτός από την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω του εμπορίου ναρκωτικών, η πρώτη Οδηγία αναφέρθηκε στη σημασία της διασυνοριακής συνεργασίας και στις εναρμονισμένες νομοθετικές ρυθμίσεις των Κρατών Μελών. Περαιτέρω, επικεντρώθηκε στα πιστωτικά και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, με το άρθρο 3 της οδηγίας 91/308/ΕΟΚ να αναφέρει τις υποχρεώσεις που πρέπει να τηρούνται. Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στο καθήκον των κρατών μελών να διασφαλίζουν με κατάλληλους νόμους ότι τα πιστωτικά και χρηματοπιστωτικά



ιδρύματα ελέγχουν την ταυτότητα των πελατών τους κατά την στιγμή ανοίγματος λογαριασμού.⁴⁸

Ως μέτρο δέουσας επιμέλειας για την ταυτοποίηση του πελάτη αποτέλεσαν οι συναλλαγές άνω των 15.000 ECU⁴⁹ (Ευρωπαϊκή Λογιστική Μονάδα), ως μονάδα ευρωπαϊκού νομίσματος πριν από την εισαγωγή του ευρώ.⁵⁰ Αυτή η υποχρέωση ενεργοποιούνταν και όταν κατατίθενταν μικρότερα ποσά, εφόσον διαπιστώνονταν κάποια σύνδεση μεταξύ των καταθέσεων, ή και εντελώς ανεξάρτητα από την ύπαρξη χρηματικών ορίων, εάν υπάρχουν υπόνοιες ότι διενεργούνται δραστηριότητες ξέπλυματος χρημάτων, στις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 5 της οδηγίας 91/308/ΕΟΚ απαιτείται ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο δέουσας επιμέλειας. Εάν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα ότι ο προς ταυτοποίηση πελάτης δεν ενεργεί στο όνομά του, πρέπει να ταυτοποιηθεί και να προσδιοριστεί ποιος είναι ο πραγματικός εκπρόσωπος. Τα έγγραφα σχετικά με την ταυτοποίηση καθώς και οι αποδείξεις για τις σχετικές συναλλαγές πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 4 της οδηγίας 91/308/ΕΟΚ, να φυλάσσονται για πέντε χρόνια μετά το τέλος της σχέσης με τον πελάτη, είτε σε μορφή αντιγράφου είτε ως πρωτότυπα. Η συνεργασία με τις αρχές σε όλα τα επίπεδα τονίζεται στο Άρθρο 6 της Οδηγίας 91/308/ΕΟΚ, με τη διαβίβαση πληροφοριών που σχετίζονται με το ξέπλυμα χρήματος. Αυτό σημαίνει ότι, πλην ελαχίστων περιπτώσεων, οι συναλλαγές δεν πραγματοποιούνται μέχρι να ενημερωθούν οι αρχές, οι οποίες στη συνέχεια σύμφωνα με το Άρθρο 7 της Οδηγίας 91/308/ΕΟΚ, μπορούν να απαγορεύσουν εντελώς την εκτέλεση της συναλλαγής. Όσον αφορά τη διαβίβαση των πληροφοριών στις αρχές, σύμφωνα με το Άρθρο 8 της Οδηγίας 91/308/ΕΟΚ, πρέπει να διατηρείται η εμπιστευτικότητα, προκειμένου να αποτραπεί η γνώση των εμπλεκόμενων τρίτων σχετικά με τις έρευνες. Επιπλέον, πρέπει σύμφωνα με το άρθρο 9 της οδηγίας 91/308/ΕΟΚ να διασφαλιστεί ότι οι υπάλληλοι των πιστωτικών και χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων που ακολούθησαν τις προβλεπόμενες διαδικασίες και διαβίβασαν πληροφορίες προς τις αρχές στα πλαίσια των μέτρων δέουσας επιμέλειας σχετικά με τους πελάτες τους, δεν θα έχουν αρνητικές συνέπειες. Για να μπορούν να αναγνωρίσουν πιθανές ενδείξεις για ξέπλυμα χρημάτων, σύμφωνα με το Άρθρο 11

⁴⁸ Οδηγία 91/308/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 10ης Ιουνίου 1991, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A31991L0308>

⁴⁹ **Glossary: European currency unit (ECU)**

[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:European_currency_unit_\(ECU\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:European_currency_unit_(ECU))

⁵⁰ Οδηγία 91/308/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 10ης Ιουνίου 1991, άρθρο 3



της Οδηγίας 91/308/ΕΟΚ, απαιτείται πραγματοποίηση εκπαίδευσης των εργαζομένων. Πρέπει να είναι ενήμεροι σχετικά με τις υποχρεώσεις τους σύμφωνα με την πρώτη οδηγία κατά της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και, κατ' επέκταση, τις εθνικές νομοθεσίες που τους αφορούν, προκειμένου στην πράξη να μπορούν να συνδέουν ύποπτες συναλλαγές με χρηματοδότηση της τρομοκρατίας. Σε αυτό το πλαίσιο, οι εσωτερικές διαδικασίες ελέγχου και ενημέρωσης θα τους υποστηρίξουν. Παρόλο που το επίκεντρο της πρώτης οδηγίας κατά της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας εστιάζει στον πιστωτικό και χρηματοοικονομικό τομέα, τα κράτη μέλη θα πρέπει να περιλάβουν και άλλους τομείς κατά την εφαρμογή της σύμφωνα με το άρθρο 12 της οδηγίας 91/308/ΕΟΚ, όταν αναμένεται να υπάρξει αυξημένος κίνδυνος νομιμοποίησης εσόδων και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας στις δραστηριότητές τους. Ωστόσο, όχι μόνο οι χώρες μέλη υποχρεούνται να δράσουν, αλλά και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Σύμφωνα με το άρθρο 13 της οδηγίας 91/308/ΕΟΚ, θα πρέπει να συσταθεί ένα επιτροπή επαφής που να βοηθά τις χώρες μέλη στην εφαρμογή της σε εθνικό επίπεδο και στη συντονισμένη εργασία τους, αλλά και στη τροποποίηση της οδηγίας για μελλοντικές δημοσιεύσεις.

Με την πρώτη Οδηγία τέθηκε ο πρώτος θεμέλιος λίθος για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας εντός της ΕΕ, χωρίς ωστόσο να γίνεται ειδική μνεία στον τομέα των ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση, όπως έγινε σαφές κατά τη διάρκεια της εργασίας, ο τομέας των πιστώσεων και των χρηματοοικονομικών παίζει σημαντικό ρόλο στον τομέα των ακινήτων και της χρηματοδότησής τους, με αποτέλεσμα οι τομείς αυτοί να μην μπορούν να διαχωριστούν αυστηρά, αλλά θα πρέπει να συνεργάζονται διατομεακά για να αντιμετωπίσουν τους δράστες της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας. Περαιτέρω στο κείμενο της Οδηγίας έγινε αναφορά στην δυνατότητα διοχέτευσης των εσόδων από την παράνομη διακίνηση ναρκωτικών σε διάφορους επαγγελματικούς κλάδους με σκοπό τη νομιμοποίηση τους. Επίσης εισάγεται πρόταση περί διενέργειας ελέγχων και κατάρτισης ειδικών εκπαιδευτικών προγραμμάτων εκπαίδευσης, ώστε να επισημανθούν οι ιδιαίτεροι κίνδυνοι που συνδέονται με κάθε επαγγελματικό κλάδο, προκειμένου οι εμπλεκόμενες εποπτικές αρχές να δράσουν συντονισμένα.



2. Δεύτερη Οδηγία για την αντιμετώπιση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες

Από τα ανωτέρω διαφαίνεται με σαφήνεια ότι το πεδίο εφαρμογής της πρώτης Οδηγίας για τη νομιμοποίηση εσόδων ήταν περιορισμένο και αποκλείονταν κάποιες επαγγελματικές ομάδες. Ειδικότερα ο μη χρηματοοικονομικός τομέας δεν αποτέλεσε αντικείμενο ρύθμισης.

Επιπλέον διαπιστώθηκε ότι ο όγκος των προς νομιμοποίηση εσόδων παρουσίασε αυξητική τάση, καθώς για παράδειγμα σύμφωνα με τη δέκατη ετήσια έκθεση για την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Κοινοτήτων και την καταπολέμηση της απάτης (1998 / COM/99/0590) μόνο για τον τομέα των τσιγάρων, τα κράτη μέλη αναφέρουν κατάσχεση περίπου 5 δισεκατομμυρίων τσιγάρων προερχόμενων από λαθρεμπόριο (δηλαδή 78% περισσότερο από το 1997), πράγμα που αντιπροσωπεύει απώλεια ύψους 118 εκατ. ECU για τον κοινοτικό προϋπολογισμό.⁵¹ Αναπόδραστα εντάθηκαν οι προσπάθειες για ανάπτυξη νέων προσεγγίσεων αναφορικά με τις τεχνικές της νομιμοποίησης εσόδων ώστε οι ρυθμιστικές Αρχές να μπορέσουν να προηγηθούν των δραστών της νομιμοποίησης. Έτσι, το 2001 εισήχθη η τροποποιητική **Οδηγία 2001/97/EK (δεύτερη Οδηγία για το ξέπλυμα χρημάτων)**, η οποία ενίσχυσε και συμπλήρωσε την προηγούμενη.⁵²

Τα νέα σκεπτικά που εισήχθησαν στην αρχή της Οδηγίας είναι άξια αναφοράς και συγκεκριμένα: Στο σκεπτικό 1 της οδηγίας 2001/97/EK αναφέρεται ότι η προστασία του χρηματοπιστωτικού τομέα και λοιπών απειλούμενων δραστηριοτήτων συνεχίζει να επιδιώκεται και μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω μιας ανανέωσης της προηγούμενης πρώτης Οδηγίας. Οι καινοτομίες στη διαδικασία νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες καθιστούν απαραίτητο, σύμφωνα με το σκεπτικό 7 της οδηγίας 2001/97/EK, να επεκταθεί η μέχρι τώρα έννοια της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες σε περισσότερα εγκλήματα, ικανοποιώντας έτσι και τις αναθεωρημένες συστάσεις της FATF.

⁵¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:51999DC0590>

⁵² Οδηγία 2001/97/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Δεκεμβρίου 2001, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32001L0097>



Μια σημαντική αλλαγή είναι η διεύρυνση της έννοιας του πιστωτικού ιδρύματος, σύμφωνα με το άρθρο 1, εδάφιο Α της Οδηγίας 2001/97/EK, εκτός από τα υποκαταστήματα εκτός της Κοινότητας, συμπεριλαμβάνονται και τα εντός αυτής. Επιπλέον, το πεδίο των οργανισμών που υπάγονται στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα επεκτείνεται στο άρθρο 1, εδάφιο Β της Οδηγίας 2001/97/EK, έτσι ώστε να περιλαμβάνονται και τα ανταλλακτήρια συναλλάγματος, οι εταιρείες μεταφορές κεφαλαίων, οι επενδυτικές-συμβουλευτικές και οι χρηματιστηριακές εταιρείες. Η αλλαγή που αφορά στα υποκαταστήματα έχει εισαχθεί εδώ με τον ίδιο τρόπο όπως και στα πιστωτικά ιδρύματα. Σύμφωνα με το άρθρο 1, εδάφιο Γ, Δ της Οδηγίας, οι ρυθμίσεις σχετικά με τις έννοιες του ξεπλύματος χρημάτων και των περιουσιακών στοιχείων παραμένουν αμετάβλητες. Αντίθετα, εμπλουτίστηκαν οι εγκληματικές δραστηριότητες σύμφωνα με το άρθρο 1, εδάφιο Ε της οδηγίας 2001/97/EK. Αυτές πλέον περιλαμβάνουν "κάθε μορφή εγκληματικής συμμετοχής στην διάπραξη σοβαρού εγκλήματος". Ως σοβαρά εγκλήματα ορίστηκαν νέες πράξεις όπως η δωροδοκία, η απάτη σε σοβαρές περιπτώσεις ή άλλες εγκληματικές πράξεις που είναι ικανές να αποφέρουν σημαντικά χρηματικά ποσά. Ο ευρωπαϊός νομοθέτης επισημαίνει ρητά ότι αυτή η καταχώρηση δεν είναι εξαντλητική και μπορεί να επεκταθεί από τα κράτη μέλη.

Στην δεύτερη Οδηγία, επεκτάθηκε ο κύκλος των υπόχρεων προσώπων, έτσι ώστε εκτός από τα πιστωτικά και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να περιλαμβάνονται και νέες επαγγελματικές ομάδες. Συγκεκριμένα, συμπεριλήφθηκαν ορκωτοί ελεγκτές, εξωτερικοί λογιστές και φοροτεχνικοί, συμβολαιογράφοι και άλλοι αυτοαπασχολούμενοι στον τομέα νομικής συμβουλευτικής με ορισμένους περιορισμούς σχετικά με το πεδίο δραστηριότητάς τους, όπως για παράδειγμα στη διαδικασία αγοράς ακινήτων (Άρθρο 2α παρ.4 και 5 περ.α i). Τέλος, συμπεριλήφθηκαν έμποροι πολύτιμων λίθων, πολύτιμων μετάλλων ή έργων τέχνης κατά τις συναλλαγές με τιμή αγοράς 15.000 ευρώ ή περισσότερο, καζίνα και **κτηματομεσίτες**. Σύμφωνα με το Άρθρο 3 της Οδηγίας 2001/97/EK, όλα τα υπόχρεα πρόσωπα οφείλουν πλέον να ταυτοποιούν τους πελάτες τους με βάση τα απαραίτητα έγγραφα. Ωστόσο, η βασική υποχρέωση των κρατών μελών σύμφωνα με τη δεύτερη Οδηγία είναι να διασφαλίσουν την ανάπτυξη κατάλληλων μεθόδων για τον εντοπισμό την αντιμετώπιση των κλαδικών κινδύνων στη νομιμοποίηση εσόδων.



Όσον αφορά τη συνεργασία με τις αρχές, εισήχθη εξαίρεση για τους δικηγόρους και για λοιπούς ελεύθερους επαγγελματίες στον τομέα της παροχής νομικών συμβουλών, σύμφωνα με την οποία, σύμφωνα με το άρθρο 6 ΙΙΙ της Οδηγίας 2001/97/EK, πρέπει να προσδιοριστεί μια αυτορρυθμιστική δομή στην οποία θα αναφέρονται. Περαιτέρω εισάγεται εξαίρεση αναφορικά με τους συμβολαιογράφους, τους ανεξάρτητους επαγγελματίες νομικούς, ελεγκτές, εξωτερικούς λογιστές καθώς και φορολογικούς συμβούλους, εφόσον αποκτούν πρόσβαση σε πληροφορίες που λαμβάνουν από ή σχετικά με πελάτη τους, κατά τη διαπίστωση του νομικού καθεστώτος του πελάτη ή όταν τον υπερασπίζονται ή τον εκπροσωπούν στα πλαίσια ή σχετικά με κάποια δικαστική διαδικασία, δεν οφείλουν να τις διαβιβάζουν στις αρχές. Οι αρχές σύμφωνα με το άρθρο 9 της Οδηγίας 2001/97/EK δεν ενημερώνονται μόνο μέσω των υπόχρεων προσώπων σχετικά με ύπαρξη υπονοιών για ξέπλυμα χρημάτων, αλλά και μέσω των εποπτικών οργάνων των αγορών μετοχών, συναλλάγματος και χρηματοοικονομικών παραγώγων. Όπως και στα προηγούμενα άρθρα, αναφέρεται στο άρθρο 11 της Οδηγίας 2001/97/EK ότι οι υφιστάμενες υποχρεώσεις για την εισαγωγή μηχανισμών ελέγχου και εκπαιδευτικών προγραμμάτων ισχύουν τώρα για όλο τον κύκλο των υπόχρεων προσώπων. Τα φυσικά πρόσωπα που εμπίπτουν σε αυτές τις ρυθμίσεις, τα οποία λόγω της άσκησης του επαγγέλματός τους έρχονται σε επαφή με το θέμα του ξεπλύματος χρημάτων, δεν χρειάζεται να λάβουν οι ίδιοι αυτά τα μέτρα, αλλά ο εργοδότης τους, το νομικό πρόσωπο.

Με την επέκταση των υποχρεώσεων σε περισσότερες επαγγελματικές ομάδες και σε άτομα εκτός των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, παρατηρήθηκε μια στροφή προς τον μη χρηματοπιστωτικό τομέα.⁵³ Οι δράστες του ξεπλύματος χρήματος άρχισαν να ψάχνουν τρόπους εκμετάλλευσης των λιγότερο ρυθμισμένων επαγγελματικών ομάδων, για να εισάγουν τα παρανόμως αποκτηθέντα κεφάλαια στον νόμιμο χρηματοοικονομικό σύστημα. Κριτική ασκήθηκε σχετικά με τα αναθεωρημένα άρθρα. Αυτή αφορούσε πρωτίστως τα βασικά εγκλήματα, όπου η απάτη πρέπει να εξετάζεται μόνο σε σοβαρές περιπτώσεις. Αντίθετα, δεν υπήρχε τέτοιος περιορισμός για τις περιπτώσεις δωροδοκίας, οι οποίες πρέπει να θεωρούνται ως εγκληματική δραστηριότητα, ακόμα και αν διαπράττονταν σε μικρή κλίμακα. Σύμφωνα με την άποψη των επικριτών, αυτό δεν είναι σύμφωνο με τον στόχο της «αποτελεσματικής

⁵³ Ν. Χατζηνικολάου ο.π. {σε Οικονομικό Έγκλημα και Διαφθορά, τ.1}, σελ.751 επ.



προστασίας των οικονομικών συμφερόντων της κοινότητας». Το άρθρο 1 στοιχ. Ε της οδηγίας 2001/97/ΕΚ αναφέρει επίσης «σημαντικά ποσά» που προέρχονται από

ένα κακούργημα και επιβαρύνονται με σημαντικές ποινές φυλάκισης από τις εθνικές ποινικές διατάξεις. Ωστόσο, ο ορισμός του όρου «σημαντικά ποσά» δεν εισάγεται στην οδηγία, γι' αυτό ανατίθεται στα κράτη μέλη να το ερμηνεύσουν. Αν και η δεύτερη οδηγία επέκτεινε τον κύκλο των υπόχρεων προσώπων, ορισμένες επαγγελματικές ομάδες εξακολουθούσαν να παραμένουν εκτός. Για παράδειγμα, δεν έγινε καμία αναφορά στον τομέα εμπορίας πολυτελών αυτοκινήτων, αντικών ή κοσμημάτων υψηλής αξίας, παρόλο που και αυτοί, όπως και οι έμποροι πολύτιμων μετάλλων, πολύτιμων λίθων ή έργων τέχνης που αναφέρονται στην οδηγία, προσφέρονται για εκμετάλλευση σε πράξεις νομιμοποίησης εσόδων.⁵⁴

Από τις ανωτέρω κριτικές συνάγεται με σαφήνεια ότι η ανάγκη για νέα αναθεώρηση και επέκταση εξακολουθούσε να είναι επιτακτική.

3. Τρίτη ευρωπαϊκή Οδηγία για την αντιμετώπιση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες

Στη σκιά του τρομοκρατικού χτυπήματος της 11^{ης} Σεπτεμβρίου 2001 στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, οι συστάσεις της FATF επαναπροσδιορίστηκαν και επεκτάθηκαν. Δεδομένου ότι οι συστάσεις θεωρούνται κανόνες παγκόσμιας εμβέλειας δημιουργήθηκε η ανάγκη εμπλουτισμού τους με την έννοια της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας η οποία μέχρι τότε δεν είχε αποτυπωθεί σε αυτές. Εκτός από την ενσωμάτωση μέτρων κατά της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, έγιναν θεμελιώδεις αλλαγές μέσω της **Οδηγίας 2005/60/ΕΚ (Τρίτη Οδηγία για την Καταπολέμηση της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας)**. Οι διεθνείς οργανισμοί επιθυμούσαν τη συμπερίληψη της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας στα βασικά αδικήματα, όχι τόσο για νομικούς λόγους, ούτε για αυστηροποίηση των ποινών για Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας, αλλά για να υπαχθεί η Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας και οι σχετικές συναλλαγές και τα κεφάλαια στον ενδεδειγμένο έλεγχο των εταιρειών του χρηματοπιστωτικού τομέα και των άλλων νομικών ή φυσικών

⁵⁴ Στ. Παύλου-Γ. Δημήτρη (2009), Η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες στη διαχρονική της διάσταση, από τον ν.2331/1995 στον ν.3691/2008.



προσώπων που υπόκεινται στις υποχρεώσεις της νομοθεσία για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.⁵⁵ Επομένως, η Τρίτη Οδηγία δεν ήταν απλά μία τροποποίηση της Δεύτερης, αλλά ένα εντελώς νέο κείμενο, με το οποίο μάλιστα καταργήθηκε η Πρώτη Οδηγία για την νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (Άρθρο 44 της Οδηγίας 2005/60/EK).⁵⁶

Κεντρικός γενεσιουργός λόγος της Τρίτης Οδηγίας για την αντιμετώπιση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της καταπολέμησης της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας, όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 1 επ. ήταν ο προερχόμενος από τρομοκρατικές πράξεις κίνδυνος για μια σταθερή χρηματοοικονομική αγορά εντός των ευρωπαϊκών συνόρων. Επιπλέον, στην αιτιολογική σκέψη 22 αναφέρεται ότι τα μέτρα δέουσας επιμέλειας θα πρέπει να προσαρμοστούν ανάλογα με τον εκτιμώμενο κίνδυνο. Περαιτέρω, η αιτιολογική σκέψη 29 αναφέρεται στην ανάγκη δημιουργίας κεντρικών μονάδων αναφοράς, γνωστές μονάδες χρηματοοικονομικών πληροφοριών (ΜΧΠ), σε εθνικό επίπεδο.

Οι νέες διατάξεις περιλαμβάνουν στο Άρθρο 1 της Οδηγίας 2005/60/EK έναν ορισμό του όρου «χρηματοδότηση της τρομοκρατίας», σύμφωνα με τον οποίο υπάρχει χρηματοδότηση, όταν χρηματοδοτικά μέσα παρέχονται ή συγκεντρώνονται εν γνώσει του γεγονότος ότι θα βοηθήσουν στη διάπραξη ή προς το σκοπό της διάπραξης αδικήματος σύμφωνα με τα Άρθρα 1 έως 4 της πλαίσιο απόφασης 2002/475/ΔΕΥ του Συμβουλίου της 13ης Ιουνίου 2002 για την καταπολέμηση της τρομοκρατίας.

Αν και ο κύκλος των υπόχρεων προσώπων είχε ήδη επεκταθεί από την προηγούμενη Οδηγία ζητήθηκαν περαιτέρω προσαρμογές. Αυτές περιλαμβάνονται στο Άρθρο 2 περ. 1.3 στοιχ. γ), ε) της Οδηγίας, σύμφωνα με την οποία πλέον οι πάροχοι υπηρεσιών για trusts και εταιρείες (TCSs, Trust and Companies Service Providers) δεν κατατάσσονται ούτε στην κατηγορία των ελεγκτών, εξωτερικών λογιστών και φορολογικών συμβούλων, ούτε στους συμβολαιογράφους και στους αυτοαπασχολούμενους επαγγελματίες του νομικού τομέα. Καινούργιες προσθήκες έγιναν στον τομέα του εμπορίου αγαθών αναφορικά με την υποχρέωση λήψης μέτρων

⁵⁵ Αιτιολογική του ν.3691/2008, ενότητα Α.2

⁵⁶ Οδηγία 2005/60/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Οκτωβρίου 2005 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/el/ALL/?uri=CELEX%3A32005L0060>



δέουσας επιμέλειας για αγορές με μετρητά από 15.000 ευρώ και πάνω. Ο ορισμός του περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με τον Άρθρο 3 παρ. 3 της Οδηγίας παρέμεινε ως είχε στην ουσία του, αλλά προσαρμόστηκε στις εξελίξεις της ψηφιακής εποχής, συμπεριλαμβάνοντας σε αυτόν κάθε είδους περιουσιακά στοιχεία σε ηλεκτρονική ή ψηφιακή μορφή. Επιπλέον, συγκεκριμενοποιείται ο όρος εγκληματική δραστηριότητα σύμφωνα με το άρθρο 3 περ. 5 στοιχ. στ της Οδηγίας καθώς πλέον ως σοβαρή παράβαση νοείται οποιαδήποτε μορφή παράβασης, επισύρει ποινή φυλάκισης μέγιστης διάρκειας πάνω από ένα χρόνο ή, ανάλογα με το εφαρμοστέο νομικό σύστημα, ελάχιστης διάρκειας έξι μηνών.

Όσον αφορά τις υποχρεώσεις δέουσας επιμέλειας εισάγεται ο όρος του πραγματικού δικαιούχου. Αυτός μπορεί να είναι ένα ή περισσότερα φυσικά πρόσωπα, που για παράδειγμα είτε ελέγχουν μια εταιρεία είτε έχουν την ιδιοκτησία της, και για τα οποία εφαρμόζονται μέτρα δέουσας επιμέλειας,

Περαιτέρω εισάγεται ο όρος των πολιτικώς εκτεθειμένων προσώπων (ΠΕΠ) σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 8 της Οδηγίας, ο οποίος αναφέρεται στα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν σημαντικές θέσεις δημόσιων αξιωμάτων ή κατείχαν αυτές τις θέσεις στο παρελθόν, καθώς και σε μέλη της οικογένειάς τους ή άτομα που βρίσκονται στον στενό τους κύκλο. Προστέθηκαν ορισμοί της επιχειρηματικής σχέσης (άρθρο 3 παρ. 9 της Οδηγίας) και της εικονικής τράπεζας (άρθρο 3 παρ. 10 της Οδηγίας). Τα μέτρα δέουσας επιμέλειας προς τους πελάτες σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 10 της οδηγίας 2005/60/EK, γνωστά ως «Customer Due Diligence», εφαρμόζονται απλοποιημένα ή αυξημένα ανάλογα με τον αξιολογούμενο κίνδυνο. Σύμφωνα με το άρθρο 7 της Οδηγίας, σε τέσσερις περιπτώσεις οφείλουν τα υπόχρεα πρόσωπα να εφαρμόσουν μέτρα δέουσας επιμέλειας: α) όταν πρέπει να ιδρυθεί νέα σχέση με πελάτη, α) για επαναλαμβανόμενες συναλλαγές σε άτακτα χρονικά διαστήματα που ξεπερνούν το ποσό των 15.000 ευρώ, γ) αν υπάρχουν ενδείξεις που δείχνουν πιθανά περιστατικά ξεπλύματος χρημάτων ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, και δ) όταν τα έγγραφα ταυτοποίησης του πελάτη παρουσιάζουν ασυνέπειες ή φαίνεται να είναι αναληθή. Σύμφωνα με το άρθρο 8 της Οδηγίας, σε κάθε μία από αυτές τις περιπτώσεις, πρέπει να διαπιστώνεται και να ελέγχεται η ταυτότητα του πελάτη. μέσω αξιόπιστων και ανεξάρτητων πηγών. Σύμφωνα με το



άρθρο 9 της Τρίτης Οδηγίας, τα μέτρα δέουσας επιμέλειας ισχύουν τόσο για νέες επιχειρηματικές σχέσεις όσο και για υπάρχουσες. Ωστόσο, είναι δυνατή η εφαρμογή απλουστευμένων μέτρων δέουσας επιμέλειας, π.χ. για τους πελάτες που εμπίπτουν στην κατηγορία των πιστωτικών ή χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων που υπόκεινται οι ίδιοι στις υποχρεώσεις αυτής της Οδηγίας ή σε συγκρίσιμους κανονισμούς της χώρας τους, σύμφωνα με το άρθρο 11 Οδηγίας. Το ίδιο ισχύει και για εταιρείες που έχουν εισάγει τίτλους για διαπραγμάτευση σε χρηματιστήριο εντός της Ε.Ε. ή για όσες υπόκεινται σε ισοδύναμες διατυπώσεις δημοσιότητας σε τρίτες χώρες. Απλουστευμένη δέουσα επιμέλεια ισχύει επίσης για τους φορείς Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και για πελάτες, προϊόντα και συναλλαγές (άρθρο 11, παράγραφος 5 της Οδηγίας), για τις οποίες ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί ως χαμηλός. Αντίθετα, υποχρέωση εφαρμογής μέτρων αυξημένης δέουσας επιμέλειας σύμφωνα με το άρθρο 13 της Οδηγίας προβλέπεται για παράδειγμα για πελάτες που είναι δυνατόν να χαρακτηριστούν ως πολιτικά εκτεθειμένα άτομα (άρθρο 13 παρ.4) ή που δεν αποδεικνύουν αυτοπροσώπως την ταυτότητά τους (άρθρο 13 παρ.2). Ανάλογα με τον κίνδυνο δύναται να εφαρμοστούν αυστηρότερα μέτρα όπως απόκτηση επιπλέον νομιμοποιητικών εγγράφων καθώς και συχνότερη επικαιροποίηση αυτών.

Σημαντική καινοτομία σύμφωνα με το άρθρο 21 της Τρίτης Οδηγίας αποτελεί η ίδρυση μιας κεντρικής μονάδα αναφοράς, η οποία αρχικά θα λαμβάνει όλα τα έγγραφα και τις πληροφορίες και θα τα προωθεί στην αρμόδια αρχή μετά την εξέτασή και αξιολόγησή τους.

Η νέα προσέγγιση που εισήχθη στο πλαίσιο της Τρίτης Οδηγίας σχετικά με τα μέτρα δέουσας επιμέλειας ως προς τον πελάτη, η διεύρυνση του κύκλου των υπόχρεων προσώπων καθώς και η ίδρυση Μονάδων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών (FIUs) ως εθνικών σημείων αναφοράς, αποτελούν σημαντικές διαφορές σε σχέση με τις δύο προηγούμενες Οδηγίες. Ωστόσο, φαίνεται ότι η αναθεώρηση και η συνεχής παρακολούθηση της επικαιρότητάς δεν είναι αναγκαία μόνο λόγω των συστάσεων από την FATF. Νέες τεχνολογίες και νέες μέθοδοι ξεπλύματος χρήματος κάνουν



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

αναγκαία την αντίστοιχη εξέλιξη τόσο στην καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων, όσο και στον τομέα της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.⁵⁷

4. Τέταρτη ευρωπαϊκή Οδηγία για την νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες

Στο τέλος του 2012 κατατέθηκε πρόταση τροποποίησης της Τρίτης Οδηγίας στο πλαίσιο έκθεσης αξιολόγησης ενσωμάτωσής της από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Επίσης, την ίδια χρονιά αναθεωρήθηκαν οι συστάσεις της FATF, με αποτέλεσμα την ανάγκη για προσαρμογή της Οδηγίας σε επίπεδο ΕΕ αναλόγως. Ως αποτέλεσμα, στις 25.06.2015 εκδόθηκε η Οδηγία **2015/849/ΕΕ (Τέταρτη Οδηγία κατά της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας)**.⁵⁸

Μερικές από τις σημαντικότερες τροποποιήσεις είναι οι ακόλουθες:

Διευρύνονται τα υπόχρεα πρόσωπα της παρ.2 του άρθρου 1 με την εισαγωγή των **κτηματομεσιτών** και των παρόχων υπηρεσιών τυχερών παιγνίων.

Όσον αφορά στους εμπόρους μειώνεται το χρηματικό όριο για την εφαρμογή μέτρων δέουσας επιμέλειας από 15.000 σε 10.000 ευρώ, γεγονός που καταδεικνύει την αυξημένη απειλή που προέρχεται από τη χρήση μετρητών για σκοπούς νομιμοποίησης εσόδων.

Η έννοια του πραγματικού δικαιούχου, που εισήχθη για πρώτη φορά με την Τρίτη Οδηγία, εξειδικεύεται περαιτέρω, καθώς η ανάγκη για ακριβείς και επικαιροποιημένες πληροφορίες σχετικά με τον πραγματικό δικαιούχο θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική για τον εντοπισμό εγκληματιών, οι οποίοι διαφορετικά θα μπορούσαν να κρύβουν την ταυτότητά τους πίσω από εταιρικές δομές. Παράλληλα, προβλέπεται η δημιουργία μητρώου πραγματικών δικαιούχων (Άρθρο 30 της Οδηγίας), σύμφωνα με το οποίο επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και άλλες νομικές οντότητες με καταστατική έδρα σε κάποιο κράτος-μέλος να συλλέγουν και να διατηρούν επαρκείς, ακριβείς και επικαιροποιημένες πληροφορίες για τον πραγματικό

⁵⁷ Τσιρίδης Π. (2009) Ο νέος νόμος για το ξέπλυμα χρήματος (Ν. 3691/2008). Σημ. ο ν.3691/2008 ενσωμάτωσε την Τρίτη Οδηγία

⁵⁸ Οδηγία (ΕΕ) 2015/849 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Μαΐου 2015, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32015L0849>



δικαιούχο τους, καθώς και να επικοινωνούν αυτές τις πληροφορίες στα υπόχρεα πρόσωπα κατά τη διάρκεια λήψης μέτρων δέουσας επιμέλειας. Επίσης, οι πληροφορίες πρέπει να διατίθενται στις αρμόδιες αρχές, τις αρχές επιβολής του νόμου και άλλες αρχές με ερευνητικές ή ελεγκτικές αρμοδιότητες στον τομέα της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, κατόπιν αιτήματος τους. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αξιολόγηση των κινδύνων με τα άρθρα 6-8 της Οδηγίας, όπου η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, τα κράτη μέλη και τα υπόχρεα πρόσωπα υποχρεούνται στην εκπόνηση αξιολόγησης κινδύνου (risk analysis), κατά την έκταση των αρμοδιοτήτων τους. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να εντοπίσει, να αναλύσει και να αξιολογήσει τους κινδύνους σε επίπεδο Ένωσης και να επικοινωνεί την αντίστοιχη έκθεση στα κράτη μέλη και στα υπόχρεα πρόσωπα για να τα βοηθήσει στην εφαρμογή τους. Επιπλέον, με βάση τα αποτελέσματα των εκθέσεων θα μπορούν να προταθούν και να σχεδιαστούν κατάλληλες δράσεις, οι οποίες στη συνέχεια θα προωθηθούν στα κράτη μέλη για εφαρμογή. Εκτός από την Ένωση, και τα κράτη μέλη πρέπει να είναι σε θέση να εντοπίζουν τον κίνδυνο σε εθνικό επίπεδο, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη τις ιδιαιτερότητες κάθε κλάδου υπόχρεων προσώπων. Τα δε υπόχρεα πρόσωπα ανάλογα με τη φύση και το μέγεθος τους, οφείλουν να εκπονούν μελέτες αξιολόγησης κινδύνου λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες κινδύνου των Παραρτημάτων της Οδηγίας, αναφορικά με τον πελάτη, τα προϊόντα-παρεχόμενες υπηρεσίες και τον γεωγραφικό κίνδυνο, ώστε στη συνέχεια να είναι σε θέση να αναπτύξουν αποτελεσματικές στρατηγικές και διαδικασίες για την αποτελεσματική μείωση και διαχείριση των κινδύνων. Περαιτέρω, με τους ανωτέρω αναφερόμενους παράγοντες κινδύνου εξειδικεύονται και εμπλουτίζονται οι προϋποθέσεις για την επιλογή εφαρμογής μέτρων απλουστευμένης ή αυξημένης δέουσας επιμέλειας, κατά περίπτωση.

Σχετικά με τις ποινές, στα άρθρα 58-62 της Οδηγίας, θεσπίστηκε μία δέσμη διοικητικών μέτρων και κυρώσεων συνεπεία εντοπισμού παραβάσεων σχετικών με τις υποχρεώσεις λήψης μέτρων δέουσας επιμέλειας. Για τον προσδιορισμό των διοικητικών μέτρων και κυρώσεων λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας, της αναλογικότητας και της αποτρεπτικότητας, όπως επιτάσσει το άρθρο 60 παράγραφος 4 και το προοίμιο της Οδηγίας (αιτιολογική



σκέψη 59). Ο τύπος και η έκταση των κυρώσεων διευκρινίστηκαν στην επόμενη παράγραφο του ίδιου άρθρου, ώστε να περιοριστεί το περιθώριο ερμηνείας των κρατών μελών και να επιτευχθεί μια εναρμόνιση των κυρώσεων σε επίπεδο ΕΕ. Ρητά ορίζεται ότι η λήψη διορθωτικών μέτρων και οι διοικητικές κυρώσεις μπορεί να επιβληθούν είτε διαζευκτικά είτε σωρευτικά, ενώ μπορεί να επιβληθούν περισσότερες της μίας κυρώσεις.

Οι εκτενείς αλλαγές προκάλεσαν επίσης νέες επικρίσεις. Τονίστηκε ότι συνολικά αυξήθηκε η γραφειοκρατία αλλά και το κόστος για την επίτευξη συμμόρφωσης καθώς τα υπόχρεα πρόσωπα επιφορτίστηκαν με νέα καθήκοντα αναφορικά με την εφαρμογή των νέων μέτρων, όπως η λήψη αυξημένων μέτρων δέουσας επιμέλειας απέναντι στους πελάτες, η εκπόνηση μελέτης αξιολόγησης κινδύνου και την εισαγωγή υποχρέωσης φύλαξης αρχείων.⁵⁹

5. Πέμπτη ευρωπαϊκή Οδηγία για την νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες

Μια σειρά γεγονότων έκανε επιτακτική την ανάγκη αναθεώρησης της υφιστάμενης οδηγίας με αποτέλεσμα την έκδοση της Οδηγίας **2018/843/ΕΕ (πέμπτη οδηγία κατά της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας)**. Οι αυξανόμενες τρομοκρατικές επιθέσεις στα κράτη μέλη της Ευρώπης, η δημοσίευση των Panama Papers καθώς και ο εντοπισμός αδυναμιών στον χρηματοπιστωτικό τομέα, συνέβαλαν στην επίσπευση της έκδοσης νέας τροποποίησης.

Ήδη από το αιτιολογικό 5 της Οδηγίας 2018/843/EU γίνεται σαφές ότι δεν πρόκειται για μια τελείως νέα εκδοχή αλλά διατηρούνται οι στόχοι της τέταρτης οδηγίας και απλά προστίθενται αλλαγές.⁶⁰

Αρχικά, ο κύκλος των υπόχρεων προσώπων επεκτείνεται ξανά, έτσι ώστε σύμφωνα με το άρθρο 1 αριθ. 1 της οδηγίας 2018/843/EU οι φορολογικοί σύμβουλοι, που ήδη περιλαμβάνονται στο άρθρο 2 παράγραφο I αριθ. 3 στοιχ. α της οδηγίας

⁵⁹ Τσακάλης Ιωάννης «Η ποινικοποίηση του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος στον ενωσιακό χώρο υπό το πρίσμα της 4ης Ευρωπαϊκής οδηγίας (2015/849/ΕΕ) και των πρόσφατων νομοθετικών πρωτοβουλιών, ΠοινΧρ ΞΣΤ/2016, σελ 753 επ.

⁶⁰ Οδηγία (ΕΕ) 2018/843 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Μαΐου 2018, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32018L0843>



2015/849/EU, να καταλαμβάνουν « και κάθε άλλο πρόσωπο που δεσμεύεται να παρέχει, είτε άμεσα είτε μέσω άλλων προσώπων με τα οποία το εν λόγω άλλο πρόσωπο συνδέεται, υλική βοήθεια, συνδρομή ή συμβουλές σχετικά με φορολογικά θέματα, ως κύρια επιχειρηματική ή επαγγελματική δραστηριότητα». Στον τομέα της μεσιτείας ακινήτων, στα υπόχρεα πρόσωπα περιλαμβάνονται πλέον και **οι μεσίτες ακινήτων**, «όταν ενεργούν ως ενδιάμεσοι για την εκμίσθωση ακινήτων, αλλά μόνο σε σχέση με συναλλαγές για τις οποίες το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 10.000 EUR ή περισσότερο». Επιπλέον, εισάγονται τέσσερις νέες κατηγορίες υπόχρεων προσώπων: α) πάροχοι που ασχολούνται με υπηρεσίες ανταλλαγής μεταξύ εικονικών νομισμάτων και παραστατικών νομισμάτων· β) πάροχοι υπηρεσιών θεματοφυλακής ψηφιακών πορτοφολιών· γ) πρόσωπα που εμπορεύονται ή ενεργούν ως μεσάζοντες στο εμπόριο έργων τέχνης, ακόμη και όταν αυτό πραγματοποιείται από αίθουσες τέχνης και οίκους δημοπρασιών, όταν η αξία της συναλλαγής ή σειράς συνδεδεμένων πράξεων ανέρχεται σε 10 000 EUR ή περισσότερο· δ) πρόσωπα που αποθηκεύουν, εμπορεύονται ή ενεργούν ως μεσάζοντες στο εμπόριο έργων τέχνης, όταν αυτό πραγματοποιείται από ελεύθερους λιμένες, όταν η αξία της συναλλαγής ή σειράς συνδεδεμένων πράξεων ανέρχεται σε 10 000 EUR ή περισσότερο». Περαιτέρω, με το Άρθρο 1, αριθ. 2, στοιχείο δ της οδηγίας 2018/843/ΕΕ εισάγονται οι όροι «εικονικά νομίσματα» και «πάροχος υπηρεσιών θεματοφυλακής πορτοφολιών».

Η εξουσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής να εκδίδει εκτελεστικές νομικές πράξεις σύμφωνα με το Άρθρο 64 της οδηγίας 2015/849/ΕΕ για τον σκοπό της επισήμανσης τρίτων χωρών υψηλού κινδύνου παραμένει αμετάβλητη, ωστόσο σύμφωνα με το Άρθρο 1, αριθ. 5 της οδηγίας 2018/843/ΕΕ αναφέρονται εντοπισμένες ανεπάρκειες, οι οποίες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά την εκτίμηση των κινδύνων. Σε αυτές περιλαμβάνονται το υφιστάμενο νομικό και θεσμικό πλαίσιο για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, οι εξουσίες των αρμόδιων αρχών της τρίτης χώρας, οι διαδικασίες που εφαρμόζουν για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, η ύπαρξη αποτελεσματικών, αναλογικών και αποτρεπτικών κυρώσεων, η συνεργασία με τις αρμόδιες αρχές των κρατών μελών καθώς και η γενική αποτελεσματικότητα του



συστήματος στη διαχείριση των κινδύνων όσον αφορούν στην νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή στην χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.

Παράλληλα με τις μέχρι τώρα αναφερόμενες αλλαγές, έχουν αναθεωρηθεί και οι υποχρεώσεις δέουσας επιμέλειας ως προς τους πελάτες. Στο γενικό πλαίσιο σύμφωνα με το άρθρο 10 της οδηγίας 2015/849/ΕΕ, εκτός από τις ανώνυμες καταθέσεις και λογαριασμούς, απαγορεύεται πλέον η διαχείριση ανώνυμων θυρίδων. Επιπλέον, μαζί με την εισαγωγή μιας ακόμη παραγράφου σχετικά με τρίτες χώρες, οι κατώτατες αξίες του άρθρου 12 της οδηγίας 2015/849/ΕΕ για το ηλεκτρονικό χρήμα μειώνονται, έτσι ώστε ορισμένες υποχρεώσεις δέουσας επιμέλειας να εφαρμόζονται ήδη σε μικρότερα ποσά. Η διαπίστωση της ταυτότητας του πελάτη σύμφωνα με το άρθρο 13 παράγραφος 1 σημείο α της οδηγίας 2015/849/ΕΕ είναι πλέον εφικτή σύμφωνα με το άρθρο 1 αριθ. 8 της οδηγίας 2018/843/ΕΕ με τη βοήθεια κατάλληλων ηλεκτρονικών μέσων ή άλλων μέσων που έχουν εγκριθεί από τις εθνικές αρχές. Οι υποχρεώσεις δέουσας επιμέλειας εξακολουθούν να εφαρμόζονται, ανάλογα με την εκτίμηση κινδύνου σύμφωνα με το άρθρο 14 παράγραφος 5 της οδηγίας 2015/849/ΕΕ όχι μόνο για τους νέους αλλά και για τους ήδη υπάρχοντες πελάτες. Οι κανονισμοί για την εφαρμογή μέτρων απλουστευμένης δέουσας επιμέλειας παραμένουν απαραβίαστοι από την πέμπτη οδηγία κατά της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας. Αντίθετα, η εφαρμογή μέτρων αυξημένης δέουσας επιμέλειας ενισχύθηκε με την εισαγωγή δύο νέων άρθρων, 18^α και 20^α. Με το άρθρο 18^α προβλέπεται η συλλογή πρόσθετων πληροφοριών ως προς τον πελάτη, την επιχειρηματική σχέση, την προέλευση των κεφαλαίων, τις αιτίες των συναλλαγών, την έγκριση ανώτατου στελέχους για τη διενέργεια συναλλαγής καθώς και την αυξημένη παρακολούθηση της επιχειρηματικής σχέσης. Η δεύτερη καινούργια εισαγωγή αφορά στο άρθρο 20α, σύμφωνα με το οποίο οι κράτη μέλη πρέπει να συντάξουν μια λίστα με τις θέσεις που θεωρούνται σημαντικά δημόσια αξιώματα, ώστε να προσδιορίζονται τα πολιτικώς εκτεθειμένα πρόσωπα (ΠΕΠ) κατά το άρθρο 3 αριθ. 9 της οδηγίας 2015/849/ΕΕ.⁶¹ Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή λαμβάνει αυτές τις λίστες από όλα τα κράτη μέλη και κατόπιν συντάσσει μια ενιαία συνολική λίστα, η οποία θα είναι προσβάσιμη στο κοινό.

⁶¹ Η υπό στοιχεία 56591 ΕΞ2021 κοινή απόφαση του Προέδρου της Βουλής και του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2019)



Το άρθρο 30 της οδηγίας 2015/849/ΕΕ τροποποιείται, ώστε αν οι πληροφορίες για τους πραγματικούς δικαιούχους δεν συνάδουν με τις απαιτήσεις του άρθρου, τα κράτη μέλη να προειδοποιούν για ενδεχόμενη επιβολή κυρώσεων επί αναληθών ή ελλιπών πληροφοριών και να επιβάλουν κυρώσεις. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στον **τομέα των ακινήτων**, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 20 της Οδηγίας 2018/843/ΕΕ, προστίθεται το άρθρο 32β της Οδηγίας 2015/849/ΕΕ, σύμφωνα με το οποίο τα κράτη μέλη οφείλουν να παρέχουν στις ΜΧΠ και στις αρμόδιες αρχές πρόσβαση σε πληροφορίες σχετικά με φυσικά ή νομικά πρόσωπα που κατέχουν ακίνητη περιουσία, μέσω τήρησης σχετικού μητρώου.

Και για την πέμπτη Οδηγία, επαναλήφθηκαν οι ήδη υπάρχουσες κριτικές που διατυπώθηκαν στο πλαίσιο της τέταρτης Οδηγίας, ειδικά για το κομμάτι του κόστους συμμόρφωσης των υπόχρεων προσώπων με τις επιταγές της.

Θετικά αξιολογήθηκαν οι προσπάθειες προσαρμογής στην ψηφιακή εποχή. Κατόπιν των αναθεωρήσεων είναι πλέον δυνατή η διεξαγωγή διαδικασιών ταυτοποίησης μέσω ηλεκτρονικών μέσων.

III. Νέο πακέτο νόμων στην ΕΕ (AML PACKAGE)

Όπως έχει καταστεί σαφές μέχρι τώρα, τα υιοθετούμενα μέτρα πρόληψης πρέπει συνεχώς να εξελίσσονται, προκειμένου να συμβαδίζουν με τις εξελίξεις και να καλύπτουν τυχόν νομοθετικά κενά. Αυτό υποστηρίζεται και από ειδική έκθεση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, που επικρίνει την έλλειψη εναρμόνισης, την ανεπαρκή εποπτεία της ΕΕ και τις βασικές αδυναμίες των υφιστάμενων μέτρων. Για το λόγο αυτό, προκρίθηκε η έκδοση Κανονισμών αντί για ευρωπαϊκών Οδηγιών.⁶²

Στις 22.7.21 παρουσιάστηκαν στο Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης από την Ε. Επιτροπή οι νέες νομοθετικές προτάσεις της ως προς τα θέματα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, με στόχο την ενίσχυση του σχετικού πλαισίου πρόληψης και καταπολέμησης, την αποτελεσματική και ομοιογενή άσκηση εποπτείας, την ενίσχυση συνεργασίας και

⁶² ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

Ειδική έκθεση 13/2021: Οι προσπάθειες της ΕΕ για την καταπολέμηση του ξεπλύματος χρήματος στον τραπεζικό τομέα είναι κατακερματισμένες και η υλοποίηση της οικείας πολιτικής ανεπαρκής
https://www.eca.europa.eu/el/publications/SR21_13



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

ανταλλαγής πληροφοριών μεταξύ των Μονάδων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Η νέα AML μεταρρυθμιστική δέσμη μέτρων περιλαμβάνει :

α) την έκδοση Κανονισμού για νέα ευρωπαϊκή εποπτική αρχή με απευθείας άσκηση εποπτείας σε επιλεγμένα, βάσει κινδύνου, υπόχρεα πρόσωπα του χρηματοπιστωτικού τομέα, και με περιορισμένη εποπτεία στα υπόχρεα πρόσωπα του μη χρηματοπιστωτικού τομέα, συνεργασία με τις εθνικές εποπτικές αρχές και με μηχανισμό στήριξης της συνεργασίας των εθνικών ΜΧΠ,

β) την έκδοση Κανονισμού με άμεσα εφαρμόσιμες διατάξεις μεταξύ άλλων στην άσκηση μέτρων δέουσας επιμέλειας και στην ταυτοποίηση των πραγματικών δικαιούχων,

γ) την έκδοση νέας Οδηγίας για την αντικατάσταση της Οδηγίας 2015/849 (ώστε να συμβαδίζει με τον κανονισμό), με πεδίο εφαρμογής στο οποίο συμπεριλαμβάνεται μεταξύ άλλων η εκπόνηση εθνικών/υπερεθνικών εκθέσεων εκτίμησης κινδύνων νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και της εφαρμογής των χρηματοοικονομικών κυρώσεων για τη διάδοση Όπλων Μαζικής Καταστροφής, η συλλογή στατιστικών, η διασύνδεση των εθνικών μητρώων πραγματικών δικαιούχων, των μητρώων τραπεζικών λογαριασμών κ.α.,

δ) την αναθεώρηση του κανονισμού 2015/847 ώστε να συμπεριληφθούν οι μεταφορές εικονικών περιουσιακών στοιχείων.

Το Δεκέμβριο του 2023, οι διαπραγματευτικές ομάδες του Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου κατέληξαν σε πολιτική συμφωνία και ψήφισαν το νέο πακέτο μέτρων.

Στις 30 Μαΐου 2024 το Συμβούλιο ανακοίνωσε την υιοθέτηση των νέων μέτρων:

Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1624 και η Οδηγία (ΕΕ) 2024/1640 συνιστούν ένα νέο εγχειρίδιο κανόνων, δρουν αλληλένδετα και αλληλοσυμπληρώνονται. Συγκεκριμένα:



1. Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1624 για την πρόληψη της χρήσης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για ξέπλυμα χρήματος ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας⁶³

Παρά την αποτελεσματικότητα της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/849/ΕΕ, όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία (ΕΕ) 2018/843/ΕΕ, οι ανάγκες κατέδειξαν ότι θα πρέπει να υπάρξουν πρόσθετες βελτιώσεις ώστε να μετριαστούν επαρκώς οι κίνδυνοι νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και να μπορούν να ανιχνευθούν αποτελεσματικά απόπειρες κατάχρησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος της Ένωσης για εγκληματικούς σκοπούς.

Όπως αποτυπώθηκε και στη σκέψη 2 της αιτιολογικής κρίθηκε αναγκαίο οι κανόνες σχετικά με ζητήματα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες να είναι άμεσα εφαρμόσιμοι από τις σχετικές υπόχρεες οντότητες κατά συνέπεια έπρεπε να ρυθμιστούν στο πλαίσιο ενός Κανονισμού, ούτως ώστε να διασφαλιστεί η επιθυμητή αμεσότητα και ομοιομορφία κατά την εφαρμογή τους από όλα τα κράτη μέλη.

Όπως ήδη έχει τονιστεί, η εξέλιξη της τεχνολογίας, όπως η ανάπτυξη του μετασύμπαντος, παρέχουν νέες δυνατότητες για τη διάπραξη εγκλημάτων συμπεριλαμβανομένης της νομιμοποίησης εσόδων. Προς το σκοπό της ενίσχυσης της αποτελεσματικότητας της προσπάθειας καταπολέμησης της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, τα μέτρα που λαμβάνονται σε ενωσιακό επίπεδο, προϋποθέτουν διεθνή συντονισμό και διεθνή συνεργασία, άλλως θα έχουν πολύ περιορισμένα αποτελέσματα.

Με το άρθρο 3 του Κανονισμού επεκτάθηκε ο κύκλος των υπόχρεων προσώπων, και συγκεκριμένα στους μεσίτες ενυπόθηκης και καταναλωτικής πίστης, στους φορείς επενδυτικής μετανάστευσης με άδεια να εκπροσωπούν ή να παρέχουν υπηρεσίες διαμεσολάβησης σε υπηκόους τρίτων χωρών, οι οποίοι επιδιώκουν την απόκτηση δικαιώματος διαμονής σε κράτος μέλος με αντάλλαγμα επενδύσεις κάθε είδους και τέλος στους πράκτορες ποδοσφαίρου και στους επαγγελματικούς ποδοσφαιρικούς συλλόγους.

⁶³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32024R1624>



Σύμφωνα δε με την σκέψη 57 δεδομένου ότι οι **συναλλαγές επί ακινήτων είναι ιδιαίτερα ευάλωτες σε κινδύνους νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας** και προκειμένου να μειωθούν αυτοί οι κίνδυνοι, κάθε διαχειριστής ακινήτων που διαμεσολαβεί σε αγορά, πώληση και εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας θα πρέπει να υπόκειται στις απαιτήσεις του Κανονισμού, ανεξαρτήτως του προσδιορισμού του ή της κύριας επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Συνεπώς, θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται και οι κατασκευαστές όταν διαμεσολαβούν στην αγορά, στην πώληση και στην εκμίσθωση ακινήτων. **Οι μεσίτες ακινήτων εξακολουθούν να περιλαμβάνονται στα υπόχρεα πρόσωπα στον νέο Κανονισμό**, με την ιδιαίτερη πρόβλεψη ότι για τους κτηματομεσίτες, η επαλήθευση της ταυτότητας του πελάτη ή του πραγματικού δικαιούχου πραγματοποιείται αφού γίνει δεκτή η προσφορά από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή και, σε κάθε περίπτωση, πριν από τη μεταβίβαση χρηματικών ποσών ή ακινήτων (σχετ. άρθρο 23 παρ.1). Αλλαγές συντελέστηκαν και στον προσδιορισμό του πραγματικού δικαιούχου, με την διεύρυνση της έννοιας του, ώστε να καταλαμβάνει περισσότερα νομικά μορφώματα και την αλλαγή του κατώτατου ορίου του ποσοστού συμμετοχής που απαιτείται για τον χαρακτηρισμό κάποιου ως πραγματικού δικαιούχου

Ο Κανονισμός θα εφαρμόζεται από τις 10 Ιουλίου 2027, με εξαίρεση τους πράκτορες ποδοσφαίρου και τους επαγγελματικούς ποδοσφαιρικούς συλλόγους (για συγκεκριμένες συναλλαγές τους) για τις οποίες εφαρμόζεται από τις 10 Ιουλίου 2029.

2. Έκτη ευρωπαϊκή Οδηγία (ΕΕ) 2024/1640 για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες⁶⁴

Η παρούσα Οδηγία έρχεται να αντικαταστήσει και να καταργήσει την υπάρχουσα Οδηγία 2015/849/ΕΕ (όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2018/843/ΕΕ). Πρόκειται για την **έκτη Οδηγία** κατά της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας της ΕΕ. Συμπληρωματικά με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1624, η έκτη Οδηγία ρυθμίζει εν γένει:

⁶⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/el/TXT/?uri=CELEX%3A32024L1640>



- Τον τρόπο διενέργειας εκτίμησης κινδύνου σε επίπεδο ΕΕ και σε επίπεδο κρατών μελών.
- Τον τρόπο λειτουργίας των Κεντρικών Μητρώων Πραγματικών Δικαιούχων, Μητρώων ορισμένων αγαθών μεγάλης αξίας και εμπορευμάτων σε ελεύθερες ζώνες, Μητρώων Ακίνητης Περιουσίας.
- Τον τρόπο λειτουργίας και συνεργασίας των Μονάδων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών: συνεργασία, κοινές αναλύσεις, δεσμεύσεις, πρόσβαση σε πληροφορίες, αναφορές, ανατροφοδότηση.
- Τις εποπτικές αρχές και τα υπόχρεα πρόσωπα: εξουσίες, συνεργασία, κυρώσεις, διοικητικά μέτρα, αυτορρυθμιζόμενοι φορείς, νέα υπόχρεα
- Τη συνεργασία μεταξύ εποπτικών συστημάτων και με ομολόγους σε τρίτες χώρες.
- Το πλαίσιο της συνεργασίας μεταξύ των εθνικών αρχών.
- Τις εσωτερικές πολιτικές, το είδος των μέτρων δέουσας επιμέλειας, τη διαδικασία ανάλυσης κινδύνου, την υποβολή αναφορών ύποπτων συναλλαγών.
- Τους ελέγχους των υπόχρεων προσώπων

Επισημαίνεται ότι το άρθρο 32β, που εισήχθη με την Πέμπτη Οδηγία, επεκτείνεται έτσι ώστε οι αρμόδιες αρχές να έχουν πρόσβαση σε πληροφορίες που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, ώστε να μπορεί εύκολα να προσδιοριστεί τόσο η αξία του ακινήτου όσο και όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που εμπλέκονται. Οι πληροφορίες θα πρέπει να περιλαμβάνουν στοιχεία του ιστορικού της κυριότητας ακίνητης περιουσίας, των τιμών στις οποίες αποκτήθηκε ακίνητη περιουσία στο παρελθόν και των σχετικών βαρών κατά τη διάρκεια καθορισμένης περιόδου στο παρελθόν, προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα στις Μονάδες Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών και σε άλλες αρμόδιες αρχές του εν λόγω κράτους μέλους να αναλύσουν και να εντοπίσουν τυχόν ύποπτες δραστηριότητες που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, μεταξύ άλλων συναλλαγές γης ή ακίνητης περιουσίας οι οποίες θα μπορούσαν να αποτελούν ένδειξη νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή άλλες μορφές εγκληματικότητας (σκέψη 63 του προοιμίου).



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

Η Οδηγία θα πρέπει να ενσωματωθεί στο νομοθετικό πλαίσιο κάθε ΚΜ έως τις 10 Ιουλίου 2027.

3. Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1620 Σύσταση Ευρωπαϊκής Αρχής Anti-Money Laundering Authority (AMLA).⁶⁵

Με τον Κανονισμό συστάθηκε μια νέα ευρωπαϊκή αρχή για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και την καταπολέμηση της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας με τη μορφή αποκεντρωμένης ρυθμιστικής υπηρεσίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης (AMLA). Μέχρι τότε, αυτή η αποστολή εκτελούνταν σε εθνικό επίπεδο από τις αντίστοιχες αρχές και τα κέντρα αναφοράς των κρατών-μελών. Ωστόσο, διαπιστώθηκε ότι υπήρχαν σημαντικές αποκλίσεις σχετικά με τους τρόπους χειρισμού, τους διαθέσιμους πόρους, τις εφαρμοζόμενες μεθόδους και την αντιμετώπιση νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες εν γένει, με αποτέλεσμα να μην λειτουργεί πάντα με επιτυχία η συνεργασία μεταξύ των εθνικών αρχών και των Μονάδων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών (FIU). Προκειμένου να μην επηρεάζεται η ακεραιότητα και η ασφάλεια της εσωτερικής αγοράς, η AMLA θα πρέπει να συντονίζει αυτή τη συνεργασία μεταξύ των Κρατών Μελών στο μέλλον. Εκτός από την επεξεργασία και την έκδοση κατευθυντήριων γραμμών, συστάσεων και προτύπων, καθώς και τη φιλοξενία του κεντρικού διαδικτυακού συστήματος FIU.net.

Οι κύριες αρμοδιότητες της AMLA αφορούν στην άμεση εποπτεία των υπόχρεων προσώπων του χρηματοοικονομικού τομέα επιλέγοντας όσα αντιπροσωπεύουν υψηλό κίνδυνο και στην έμμεση εποπτεία των υπόχρεων προσώπων του μη χρηματοοικονομικού τομέα, όπου θα έχει υποστηρικτικό ρόλο, διενεργώντας επανεξετάσεις και διερευνώντας πιθανές παραβάσεις κατά την εφαρμογή του πλαισίου ΚΕΧ/ΧΤ. Περαιτέρω θα λειτουργεί ως «μηχανισμός συντονισμού και υποστήριξης» των εθνικών αρχών για τη διασφάλιση της ορθής και συνεπούς εφαρμογής των κανόνων της ΕΕ.

Στις 22 Φεβρουαρίου 2024, οι εκπρόσωποι του Συμβουλίου και του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου κατέληξαν σε συμφωνία σχετικά με την έδρα της AMLA, η οποία θα

⁶⁵ Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1620 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαΐου 2024, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32024R1620>



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

εδρεύει στη Φρανκφούρτη, θα αρχίσει να λειτουργεί στα μέσα του 2025 και αναμένεται να αριθμεί περισσότερους από 400 υπαλλήλους.

Η Αρχή θα πρέπει να αναλάβει τα περισσότερα από τα καθήκοντα και τις εξουσίες της έως την 1η Ιουλίου 2025. Η άμεση εποπτεία επιλεγμένων υπόχρεων οντοτήτων θα αρχίσει το 2028.

4. Κανονισμός (ΕΕ) 2023/1113 σχετικά με τις πληροφορίες που συνοδεύουν τις μεταφορές κεφαλαίων και ορισμένων κρυπτοστοιχείων.⁶⁶

Ως τελευταία πρόταση από το πακέτο μέτρων της Ευρωπαϊκής Επιτροπής παρουσιάζεται η αναθεώρηση του Κανονισμού σχετικά με τις πληροφορίες που συνοδεύουν τις μεταφορές κεφαλαίων και ορισμένων κρυπτοστοιχείων (Κανονισμός 2015/847/EU). Όπως αναδεικνύεται στην αιτιολογική σκέψη 3 ο νέος Κανονισμός εκδόθηκε λόγω της αναγκαιότητας για επέκταση του πεδίου εφαρμογής του Κανονισμού (ΕΕ) 2015/847, προκειμένου να καταλαμβάνει και τις μεταφορές εικονικών περιουσιακών στοιχείων.

Η παγκοσμίως αυξανόμενη χρήση εικονικών περιουσιακών στοιχείων, η ταχύτητα με την οποία πραγματοποιούνται συναλλαγές με αυτά και η ανωνυμία που προσφέρει η μεταφορά τους είναι στοιχεία που τα καθιστούν ιδιαίτερα επιδεκτικά εγκληματικής κατάχρησης, μεταξύ άλλων και σε διασυνοριακές συναλλαγές. Στην προσπάθεια να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τους κινδύνους που ενέχει η χρήση εικονικών περιουσιακών στοιχείων για σκοπούς νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, η Ένωση προώθησε την εφαρμογή των αναθεωρημένων προτύπων της FATF - ιδίως της σύστασης 15 της FATF για τις νέες τεχνολογίες και της σύστασης 16 της FATF περί ηλεκτρονικής μεταφοράς εμβασμάτων-, προκειμένου να επιτύχει ομοιόμορφη εφαρμογή σε ολόκληρη την Ένωση και, ειδικότερα, μη διάκριση μεταξύ αφενός εθνικών πληρωμών ή μεταφορών εικονικών περιουσιακών στοιχείων στο εσωτερικό ενός κράτους μέλους και αφετέρου διασυνοριακών πληρωμών ή μεταφορών εικονικών περιουσιακών στοιχείων μεταξύ κρατών μελών.

⁶⁶ Κανονισμός (ΕΕ) 2023/1113 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαΐου 2023, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/el/TXT/?uri=CELEX%3A32023R1113>



Ο Κανονισμός εισάγει την υποχρέωση υποβολής αναφοράς ύποπτης συναλλαγής στους παρόχους υπηρεσιών πληρωμών του δικαιούχου, στους ενδιάμεσους παρόχους υπηρεσιών πληρωμών καθώς και στους παρόχους ή στους ενδιάμεσους παρόχους υπηρεσιών κρυπτοστοιχείων. Η υποχρέωση αυτή ενεργοποιείται όταν διαπιστώνεται ότι τα στοιχεία του πληρωτή και του δικαιούχου πληρωμής ή του εντολέα και του δικαιούχου κρυπτοστοιχείων, κατά περίπτωση, είτε απουσιάζουν είτε είναι ελλιπή. Επιπρόσθετα, η υποχρέωση ενεργοποιείται σε περιπτώσεις που η μεταφορά κρυπτοστοιχείων κρίνεται ύποπτη βάσει της προέλευσης ή του προορισμού τους (αιτιολογική σκέψη 47). Τα ΚΜ υποχρεούνται να καθορίσουν κυρώσεις και να λάβουν αποτελεσματικά μέτρα για παραβάσεις από την εφαρμογή του Κανονισμού.

Ο Κανονισμός θα εφαρμόζεται από τις 30 Δεκεμβρίου 2024.

IV. Εθνικό Κανονιστικό πλαίσιο

Οι εκδοθείσες ευρωπαϊκές Οδηγίες για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας αποτελούν μόνο ένα μέρος των μέτρων που έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ. Η έκδοση κοινών δράσεων και αποφάσεων-πλαίσίων συμπληρώνει και ισχυροποιεί το πλαίσιο.

Στην Ελλάδα η ενσωμάτωση των εκδοθεισών ευρωπαϊκών Οδηγιών, κοινών δράσεων και αποφάσεων-πλαίσίων έλαβε χώρα μέσω των ακόλουθων νομοθετημάτων:

1. Νομοθετικό πλαίσιο

Η πρώτη προσπάθεια για τον ορισμό της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες έγινε με το άρθρο 5 του **ν.2145/1993**, το οποίο εισήγαγε ξεχωριστό άρθρο 394^A στον Ποινικό Κώδικα, ενώ με το άρθρο 6 του ίδιου νόμου προβλέφθηκαν κυρώσεις σε περίπτωση διάπραξης πράξεων νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.

Στην συνέχεια ο **ν. 2331/1995** κατήργησε τα ως άνω άρθρα και ενσωμάτωσε στην ελληνική έννομη τάξη τις διατάξεις της Οδηγίας 91/308/ΕΟΚ (πρώτη Οδηγία). Ο εν λόγω νόμος τροποποιήθηκε στη συνέχεια από τον **ν. 3424/2005**, ο οποίος ενσωμάτωσε με τη σειρά του στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2001/97/ΕΚ (δεύτερη Οδηγία).



Η χώρα μας έχει ενσωμάτωσε την τρίτη Οδηγία 2005/60/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου καθώς και την Οδηγία 2006/70/EK της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «για τη θέσπιση μέτρων εφαρμογής της οδηγίας 2005/60/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά τον ορισμό του πολιτικώς εκτεθειμένου προσώπου και τα τεχνικά κριτήρια για την εφαρμογή της απλουστευμένης δέουσας επιμέλειας ως προς τον πελάτη και την εφαρμογή της εξαίρεσης σε περιπτώσεις άσκησης χρηματοπιστωτικής δραστηριότητας σε περιστασιακή ή πολύ περιορισμένη βάση» με την έκδοση του ν. **3691/2008**, ο οποίος κατήργησε τα άρθρα 1-8 του ν. 2331/2005.

Σήμερα, το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο αποτυπώνεται στον **ν.4557/2018**, ο οποίος εκδόθηκε σε αντικατάσταση του προγενέστερου ν.3691/2008, και ενσωμάτωσε την τέταρτη 849/2015(ΕΕ) και πέμπτη Οδηγία 843/2018 (ΕΕ).

Λοιπά σημαντικά έγγραφα που αποτελούν σημείο αναφοράς και παρέχουν κατευθυντήριες γραμμές σε όλες τις οριζόμενες στο άρθρο 6 του ν. 4557/2018 εποπτικές αρχές συνιστούν:

- I. Απόφαση ΕΤΠΘ 231/4/13.10.2006 της Τράπεζας της Ελλάδος (Παράρτημα 4 της ΠΔ/ΤΕ 2577/2006).
- II. Απόφαση 23/404/22.11.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- III. Απόφαση της Επιτροπής Τραπεζικών και Πιστωτικών Θεμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος 281/17.3.2009, η οποία εξειδικεύει την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3691/2008 από τα πιστωτικά ιδρύματα και τους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, που εποπτεύονται από την Τράπεζα της Ελλάδος,
- IV. Απόφαση της Επιτροπής Τραπεζικών και Πιστωτικών Θεμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος 285/9.7.2009 με την ενδεικτική τυπολογία ασυνήθιστων ή ύποπτων συναλλαγών κατά την έννοια των παραγράφων 13 και 14 του άρθρου 4 του ν.3691/2008.
- V. Απόφαση 1/506/8.4.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς η οποία εξειδικεύει την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3691/2008 από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, που εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς,



VI. η Απόφαση 154/5Α/31.8.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης (ΕΠ.Ε.Ι.Α.) η οποία εξειδικεύει την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3691/2008 από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που εποπτεύονται από την Επιτροπή Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης.

2. Αξιολόγηση της Ελλάδας από τη FATF (MER –FATF-GREECE 2019)

Η έκθεση αμοιβαίας αξιολόγησης από την Ομάδα Χρηματοοικονομικής Δράσης (Financial Action Task Force – FATF) καταδεικνύει την εξέλιξη και την πρόοδο κάθε χώρας σε σχέση με τους κανόνες και τις δράσεις, που έχει υιοθετήσει, αναφορικά με την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας. Το ελεγχόμενο κράτος πρέπει να προσκομίσει αποδείξεις για να μπορέσει να δείξει ότι τα μέτρα που έχουν ληφθεί είναι αποτελεσματικά και ότι οι κίνδυνοι αντιμετωπίζονται κατάλληλα. Ο τρόπος χειρισμού μπορεί να διαφέρει σημαντικά από κράτος μέλος σε κράτος μέλος, γι' αυτό γίνεται ξεχωριστός έλεγχος για το καθένα. Τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση είναι όμως σε κάθε περίπτωση τα ίδια. Από το πρώτο μέχρι το τελευταίο βήμα της αξιολόγησης μπορεί να περάσουν έως και 18 μήνες, στο τέλος των οποίων δημοσιεύεται η Έκθεση Αμοιβαίας Αξιολόγησης, η οποία περιέχει τα αποτελέσματα της αξιολόγησης. Από αυτήν προκύπτουν περαιτέρω ενέργειες διαφόρων βαθμίδων βαρύτητας, κατόπιν προσδιορισμού των αδυνάτων σημείων και ελλείψεων κάθε κράτους.

Η Ελλάδα, μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησής της στο Ορλάντο τον Ιούνιο του 2019, κατατάχθηκε στην κατηγορία χωρών που βρίσκονται υπό Κανονική Παρακολούθηση (Regular Follow-Up), καθώς διαπιστώθηκε υψηλός βαθμός συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις των διεθνών κανονισμών και προτύπων και αποτελεσματική εφαρμογή των μέτρων πρόληψης και καταπολέμησης της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.⁶⁷

⁶⁷ <https://www.fatf-gafi.org/countries/#Greece>



Παρά την ομολογουμένως επιτυχημένη αξιολόγηση, δέον όπως επισημανθεί ότι σύμφωνα με την Έκθεση οι μεσίτες ακινήτων ανήκουν σε κατηγορία υψηλού κινδύνου για την πραγματοποίηση πράξεων νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.(σημ.3, σημ. 60), μαζί με τους δικηγόρους, του συμβολαιογράφους και τους λογιστές ενώ συναντούν ιδιαίτερη αδυναμία στον εντοπισμό του πραγματικού δικαιούχου (σημ.27).

Σύμφωνα με το εύρημα 6 οι ανωτέρω επαγγελματικοί κλάδοι υποβάλλουν καθόλου ή ελάχιστες αναφορές ύποπτων συναλλαγών γεγονός που δυσχεραίνει το έργο της ελληνικής Μονάδας Χρηματοπιστωτικών Πληροφοριών να αναπτύξει στρατηγικές αντιμετώπισης ανά επαγγελματικό κλάδο. Επίσης επηρεάζεται και η ποιότητα της προς ανάλυση πληροφορίας από τη Μονάδα Χρηματοπιστωτικών Πληροφοριών (σημ.138). Η Έκθεση κατέδειξε επίσης ότι οι μεσίτες ακινήτων δεν έχουν εμπειριστατωμένη γνώση αναφορικά με τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (π.χ. την υποχρέωση υποβολής αναφοράς ύποπτης συναλλαγής). Στην πράξη μόνο το 50 % των μεσιτών απάντησε ότι γνωρίζει τις υποχρεώσεις του αναφορικά με την αντιμετώπιση νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και μόνο το 20% έχει παρακολουθήσει εκπαιδευτικά προγράμματα. (σημ.268). ενώ κανείς τους δεν έχει υποβάλει αναφορά ύποπτης συναλλαγής (σημ.301). Τέλος μόνο το 30 % των μεσιτών έχει καταρτίσει πολιτική συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (σημ.306). Η ΑΑΔΕ, ως αρμόδια εποπτική αρχή του κλάδου των μεσιτών, αναγνώρισε ότι στον μεσιτικό κλάδο υπάρχουν περισσότεροι μη αδειοδοτημένοι μεσίτες από νόμιμα λειτουργούντες, γεγονός που από μόνο του αυξάνει τον κίνδυνο νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (σημ.329).

Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται το πλήθος των εγγεγραμμένων υπόχρεων προσώπων (συμπεριλαμβανομένων των μεσιτών ακινήτων) που δραστηριοποιούνται στην ελληνική επικράτεια.



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

Financial sector and DNFBPs

Table 1.1: Number and Size of Registered FIs and DNFBPs

Type of Obligated Persons	No. of Registered Institutions (as of 31.12.2017)	Total Assets (EUR)
FIs		
Banks	40	309 550 125 548
Life Insurers	20 ¹	15 182 211 525
Payment Institutions	10 ²	14 086 898
E-money institutions	2	35 182 795
Postal Companies (payment services)	1	555 612 000
Leasing Companies	8	5 709 000 000
Factoring Companies	5	1 795 000 000
Credit Servicing Firms	10	27 500 000
Bureau de Change	11	12 949 850
Credit Companies	2	13 000 000
Securities	108 ³	
DNFBPs		
Type of Obligated Persons	No. of Registered Institutions (as of 31.12.2017)	Turnover ⁵ (in thousand EUR)
DNFBPs		
Land Based Gambling	12 ⁴	5 576 836.122
On-line Gambling	24	5 025 242.93
Legal activities ⁶		908 054.22
Lawyers	42 001	
Notaries	3 072	
Accounting, bookkeeping and auditing activities; tax consultancy ⁶		966 230.78
Audit Firms	48	
Certified Auditors, Accountants	1 272	
External Accountants/tax advisors (legal person)	2 246	
External Accountants/tax advisors (natural person)	18 000	
Precious Metal and Stone Dealers	800	377 711.80
Real Estate Agents	4 000	69 395.94
Pawnbrokers	437	N/A
Auction House	15	N/A

(σελ.26 MER-GREECE-2019)

Η αξιολόγηση της χώρας καθώς και η σχετική έκθεση⁶⁸ είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της FATF.⁶⁹

⁶⁸ <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer4/MER-Greece-2019.pdf>

⁶⁹ <http://www.fatf-gafi.org/publications/mutualevaluations/documents/mer-greece-2019.html>



3. Εθνική Έκθεση Εκτίμησης Κινδύνου (NRA)⁷⁰

Με την ενσωμάτωση της τέταρτης Οδηγίας, προβλέφθηκε ότι τα κράτη μέλη πρέπει να καταρτίζουν Έκθεση Εθνικής Εκτίμησης κινδύνου (National Risk Assessment report) (άρθρο 8 του ν.4557/2018) σχετικά με τον εντοπισμό και την αξιολόγηση των κινδύνων από τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας με σκοπό τον μετριασμό αυτών.

Η μεθοδολογία της Παγκόσμιας Τράπεζας χρησιμοποιήθηκε για την κατάρτιση της Έκθεσης Εθνικής Εκτίμησης Κινδύνου, η οποία ανέδειξε τις σημαντικότερες απειλές και τρωτότητες αναφορικά με τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. . Επισημαίνεται ότι στην έκθεση αποτυπώθηκαν οι εθνικές απειλές και τρωτότητες, όπως εντοπίστηκαν κατά το χρόνο σύνταξής της, γι' αυτό και η Έκθεση θα επικαιροποιείται ανά τακτά χρονικά διαστήματα. Στο πλαίσιο εκπόνησης της έκθεσης εθνικής εκτίμησης κινδύνου νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, Οι αρμόδιες ομάδες ανέλυσαν ποσοτικά και ποιοτικά δεδομένα που τους παρασχέθηκαν από αρμόδιους φορείς και διεξήγαγαν συνεντεύξεις με εμπειρογνώμονες στα συγκεκριμένα θέματα.

Το σύνολο των στοιχείων αναλύθηκαν σύμφωνα με τη μεθοδολογία κάθε ομάδας, με στόχο την αξιολόγηση των επιμέρους μεταβλητών απειλής και τρωτότητας και, τελικά, την εκτίμηση του συνολικού κινδύνου νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας σε εθνικό επίπεδο. Η Εθνική Έκθεση Εκτίμησης Κινδύνου, που εγκρίθηκε από την Επιτροπή Στρατηγικής στις 17 Μαΐου 2018, αποτέλεσε τη βάση κατάρτισης του Εθνικού Σχεδίου Δράσης (βλ.σχετ. σελ.20 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).

Όσον αφορά στους κινδύνους, στην έκθεση υπολογίσθηκε η απειλή για όλους τους κλάδους, που χρησιμοποιήθηκαν στην εκτίμηση της κλαδικής τρωτότητας. Όπως προκύπτει, ο υψηλότερος κίνδυνος προέρχεται από τους κλάδους του μη χρηματοπιστωτικού τομέα, ήτοι δικηγόρους, συμβολαιογράφους, λογιστές και **μεσίτες ακινήτων**.

⁷⁰ Έκθεση Εκτίμησης Εθνικού Κινδύνου για τη Νομιμοποίηση Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας (2018)
https://www.aade.gr/sites/default/files/2021-08/GREECE_NRA_gr_FINAL.pdf



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

ΚΛΑΔΟΙ	ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ	ΑΠΕΙΛΗ	ΚΙΝΔΥΝΟΣ
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ	ΜΕΣΗ	ΥΨΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ-ΥΨΗΛΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ-ΧΑΜΗΛΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΧΑΜΗΛΗ	ΧΑΜΗΛΗ	ΧΑΜΗΛΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ-ΧΑΜΗΛΟΣ
ΠΑΡΟΧΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΜΒΑΣΜΑΤΩΝ	ΜΕΣΗ-ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΟΣ
ΕΚΔΟΤΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΣ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ
ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΗΡΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ-ΧΑΜΗΛΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ	ΧΑΜΗΛΗ	ΧΑΜΗΛΗ	ΧΑΜΗΛΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΛΗΨΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΒΙΒΑΣΗΣ ΕΝΤΟΛΩΝ	ΧΑΜΗΛΗ	ΧΑΜΗΛΗ	ΧΑΜΗΛΟΣ
ΤΥΧΕΡΑ ΠΑΙΓΝΙΑ ΠΟΥ ΔΙΕΞΑΓΟΝΤΑΙ ΕΠΙΓΕΙΑ	ΜΕΣΗ-ΥΨΗΛΗ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΟΣ-ΥΨΗΛΟΣ
ΤΥΧΕΡΑ ΠΑΙΓΝΙΑ ΠΟΥ ΔΙΕΞΑΓΟΝΤΑΙ ΜΕΣΩ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΗ-ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΕΣ	ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΟΣ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ - ΛΟΓΙΣΤΕΣ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΟΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΙ	ΥΨΗΛΗ	ΜΕΣΗ-ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΟΣ
ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΜΕΣΗ-ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΟΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ	ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΗ	ΥΨΗΛΟΣ
ΕΜΠΟΡΟΙ ΑΓΑΘΩΝ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΞΙΑΣ	ΜΕΣΗ-ΥΨΗΛΗ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΟΣ-ΥΨΗΛΟΣ
ΕΝΕΧΥΡΟΔΑΝΕΙΣΤΕΣ	ΜΕΣΗ-ΥΨΗΛΗ	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΟΣ-ΥΨΗΛΟΣ

Πίνακας 2 – Κλάδοι: τρωτότητα – απειλή – κίνδυνος

Σύμφωνα με τα ευρήματα, οι συμβολαιογράφοι, οι δικηγόροι και οι μεσίτες ακινήτων που μεσολαβούν στις αγοραπωλησίες ακινήτων, ενδέχεται να εμπλέκονται άμεσα ή έμμεσα σε πράξεις φοροδιαφυγής, η οποία συνιστά βασικό αδίκημα νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Συχνά δε χρησιμοποιούνται ως διαμεσολαβητές κατά τη διαδικασία νομιμοποίησης εσόδων, προερχόμενων από εγκλήματα όπως η διαφθορά και η παράνομη διακίνηση ναρκωτικών, χωρίς πολλές



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

φορές να το γνωρίζουν. Δεδομένα από φορολογικούς ελέγχους έδειξαν ότι, για μεγάλο χρονικό διάστημα, ιδίως πριν από την οικονομική κρίση, οι πραγματικές τιμές πώλησης των ακινήτων ήταν σημαντικά υψηλότερες από τις αναγραφόμενες στα συμβόλαια, οι οποίες συνήθως ταυτίζονταν με την αντικειμενική αξία του ακινήτου. Ως αποτέλεσμα, οι αγοραστές πλήρωναν χαμηλότερο φόρο από τον πραγματικό.(βλ.σχετ.σελ.42 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

3.3 Εθνική κλαδική τρωτότητα

Βάσει της μεθοδολογίας της Παγκόσμιας Τράπεζας για τον προσδιορισμό του επιπέδου τρωτότητας ανά κλάδο (sector) και τη σταθμική προσέγγιση (weighted approach) αυτών, η συνολική εθνική κλαδική τρωτότητα προσδιορίζεται σε 0,55 «Μέσο», και καθορίζονται οι προτεραιότητες δράσεων οι οποίες απεικονίζονται στον κάτωθι πίνακα:

ΚΛΑΔΟΙ	ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ	ΕΙΔΙΚΑ ΒΑΡΗ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ	0,51	10	4
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ	0,36	6	14
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	0,18	3	
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	0,21	4	
ΠΑΡΟΧΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΜΒΑΣΜΑΤΩΝ	0,68	4	5
ΕΚΔΟΤΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΣ	0,47	3	13
ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΗΡΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ	0,40	2	15
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	0,54	5	7
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	0,27	4	
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ	0,16	1	
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΛΗΨΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΒΙΒΑΣΗΣ ΕΝΤΟΛΩΝ	0,16	1	
ΤΥΧΕΡΑ ΠΑΙΓΝΙΑ ΠΟΥ ΔΙΕΞΑΓΟΝΤΑΙ ΕΠΙΓΕΙΑ	0,70	6	3
ΤΥΧΕΡΑ ΠΑΙΓΝΙΑ ΠΟΥ ΔΙΕΞΑΓΟΝΤΑΙ ΜΕΣΩ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ	0,56	3	11
ΛΟΓΙΣΤΕΣ	0,83	5	2
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ - ΛΟΓΙΣΤΕΣ	0,54	3	12
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΙ	0,80	3	6
ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	0,77	2	9
ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ	0,86	5	1
ΕΜΠΟΡΟΙ ΑΓΑΘΩΝ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΞΙΑΣ	0,72	2	10
ΕΝΕΧΥΡΩΔΑΝΕΙΣΤΕΣ	0,78	2	8

Πίνακας 10- Συνολική εθνική κλαδική τρωτότητα

Επιπλέον, διαπιστώθηκαν σοβαρές αδυναμίες στην εποπτεία των μεσιτών ακινήτων με κυριότερα προβλήματα τη μη επικαιροποίηση των πολιτικών και διαδικασιών, την απουσία πρόσφατων σχετικών εγχειριδίων και οδηγιών προς τους ελεγκτές καθώς και τη μη διεξαγωγή σχετικών ελέγχων στους μεσίτες ακινήτων κατά την τελευταία πενταετία. Εξάιρεση αποτελεί ένας έλεγχος που πραγματοποιήθηκε το 2012, κατά τον



οποίο εντοπίστηκε μη αποστολή αναφοράς ύποπτης συναλλαγής προς την Αρχή (βλ.σχετ.σελ.193 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).

Βάσει των απαντήσεων των μεσιτών ακινήτων που συμμετείχαν στο ανώνυμο ερωτηματολόγιο το 40% δήλωσε ότι γνωρίζει τις προβλεπόμενες διοικητικές κυρώσεις. Επιπλέον, το 90% αυτών πιστεύει ότι θα του επιβληθούν διοικητικές κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του ν. 3691/2008 και τις σχετικές κανονιστικές πράξεις(βλ.σχετ.σελ.194 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).Τέλος, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία διαφάνηκε ότι τα φυσικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στον συγκεκριμένο κλάδο δεν απαιτείται να έχουν προηγουμένως εγγραφεί σε κάποιον επαγγελματικό σύλλογο ή επιμελητήριο. Ειδικότερα, σύμφωνα με στοιχεία της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος, ο αριθμός των παράνομων μεσιτών ή παραμεσιτών είναι μεγαλύτερος από τους νόμιμους μεσίτες. Συγκεκριμένα, παρόλο που το επάγγελμα του μεσίτη ασκείται σήμερα από περίπου 4.000 νόμιμους επαγγελματίες σε όλη την Ελλάδα, σύμφωνα με υπολογισμούς τουλάχιστον 5.000 επιπλέον άνθρωποι δηλώνονται στην αγορά ως μεσίτες και διαπραγματεύονται αγοραπωλησίες κι ενοικιάσεις ακινήτων. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι στην Ελλάδα δεν είναι υποχρεωτική η μεσολάβηση μεσίτη για την μεταβίβαση ή ενοικίαση ακινήτου (βλ.σχετ.σελ.195 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).

Όσον αφορά στην υποχρέωση αποστολής αναφορών ύποπτων συναλλαγών, επισημαίνεται ότι παρά τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του ν. 4557/2018 και τις οδηγίες που έχει εκδώσει η Γενική Δ/ση Φορολογικής Διοίκησης προς τα υπόχρεα πρόσωπα αρμοδιότητάς της, μόνο το 60% των μεσιτών ακινήτων δήλωσε ότι γνωρίζει την εν λόγω υποχρέωση, με το ποσοστό για το προσωπικό τους στην ίδια ερώτηση να ανέρχεται σε μόλις 43%. Σημειώνεται ότι δεν έχουν σταλεί από μεσίτες ακινήτων αναφορές προς την Αρχή κατά την τελευταία πενταετία ενώ συνολικά έχει αποσταλεί μόνο μία (βλ.σχετ.σελ.197 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).

Στην ερώτηση του ερωτηματολογίου σχετικά με τη διαθεσιμότητα μηχανισμού ελέγχου της ακεραιότητας του προσωπικού, τόσο κατά την πρόσληψη όσο και κατά τη διάρκεια της απασχόλησής του, το 29% των μεσιτών ακινήτων δήλωσε ότι διαθέτει τέτοιο μηχανισμό. Παρά το γεγονός ότι η πλειονότητα των μεσιτών δεν



εφαρμόζει σχετική διαδικασία ελέγχου, το 86% αυτών δήλωσε βέβαιο για την ακεραιότητα του προσωπικού που απασχολεί. (βλ.σχετ.σελ.195 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).

Βασική δραστηριότητα υψηλού κινδύνου στην οποία εμπλέκονται οι μεσίτες ακινήτων είναι οι αγοραπωλησίες ακινήτων. Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι σύμφωνα με έρευνα της RE/MAX (διεθνές δίκτυο real estate)⁷¹ στις κορυφαίες επιλογές ξένων επενδυτών βρίσκεται η ελληνική αγορά πολυτελών κατοικιών όπου οι αγοραστές από το Ισραήλ βρέθηκαν στην κορυφή ανάμεσα στις πέντε πιο δημοφιλείς εθνικότητες ξένων αγοραστών, με δεύτερους τους Κινέζους, τρίτους τους Γερμανούς, τέταρτους τους Βούλγαρους και πέμπτους τους Τούρκους. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα σημειώνει ενδιαφέρον και από άλλες χώρες, με επικρατέστερες χώρες της ΕΕ την Ιταλία, τη Γαλλία και την Ολλανδία και το Ηνωμένο Βασίλειο από χώρες εκτός ΕΕ. Οι πελάτες των μεσιτών ακινήτων περιλαμβάνουν φυσικά και νομικά πρόσωπα από διάφορους τομείς της οικονομίας, μεταξύ των οποίων άτομα υψηλού πλούτου, καθώς και πελάτες με ποινικό μητρώο ή συναλλαγές με χώρες του εξωτερικού. Επιπλέον, οι πελάτες αυτοί μπορεί να είναι νομικά πρόσωπα με σύνθετες ή αδιαφανείς δομές, όπως εξωχώριες εταιρείες, στις οποίες ο εντοπισμός του πραγματικού δικαιούχου δεν είναι πάντα εύκολος. Η συχνότητα με την οποία ένας μεσίτης ακινήτων ενδέχεται να συναναστραφεί πελάτες υψηλού κινδύνου μπορεί να εκτιμηθεί μόνο κατά προσέγγιση, καθώς δεν υπάρχουν διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία.

Κατόπιν των ανωτέρω, το προφίλ των πελατών των μεσιτών ακινήτων αξιολογήθηκε ως «πολύ υψηλού κινδύνου» για εμπλοκή σε πράξεις νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (βλ.σχετ.σελ.198 Έκθεσης Εκτίμησης Κινδύνου).

4. Η υποχρέωση των μεσιτών για αναφορά ύποπτης συναλλαγής

Οι μεσίτες, ως υπόχρεα εποπτευόμενα από την ΑΑΔΕ πρόσωπα, υπόκεινται στη γενική υποχρέωση υποβολής ύποπτης συναλλαγής του **άρθρου 22 του ν.4557/2018**.

⁷¹ <https://www.fortunegreece.com/article/oi-logoi-pou-xenoi-ependites-tou-politelous-real-estate-strefoun-to-vlemma-tous-stin-ellada/>



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

Συγκεκριμένα οφείλουν να ενημερώνουν αμελλητί με δική τους πρωτοβουλία την Αρχή του άρθρου 47 του ν.4557/2018, όταν γνωρίζουν με βεβαιότητα ή έχουν σοβαρές ενδείξεις ή υποψίες ότι χρηματικά ποσά αποτελούν έσοδα από εγκληματικές δραστηριότητες ή σχετίζονται με χρηματοδότηση της τρομοκρατίας και στη συνέχεια να παρέχουν όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες και τα στοιχεία που τυχόν θα ζητηθούν από την Αρχή του άρθρου 47 του ν.4557/2018.

5. Αρχή του άρθρου 47 του ν.4557/2018

Η Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες αποτελεί την εθνική Μονάδα Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών (Hellenic Financial Intelligence Unit)⁷².

Σκοπός της Αρχής, σύμφωνα με το άρθρο 47 του ν. 4557/2018, είναι η λήψη και εφαρμογή των αναγκαίων μέτρων για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, ο προσδιορισμός των σχετιζόμενων με την τρομοκρατία προσώπων και η επιβολή χρηματοοικονομικών κυρώσεων σε βάρος τους και σε βάρος προσώπων που καθορίζονται με Αποφάσεις του Συμβουλίου Ασφαλείας του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και των οργάνων του ή με Αποφάσεις και Κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ο έλεγχος των δηλώσεων περιουσιακής κατάστασης των προσώπων που αναφέρονται στην περίπτωση αα' της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3213/2003 (Α' 309).

Ειδικότερα θέματα που αφορούν τη λειτουργία της Αρχής και των Μονάδων της ρυθμίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Οικονομικών, ύστερα από εισήγηση του Προέδρου και των μελών της Αρχής. .

Η Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων αποτελείται από τρεις ξεχωριστές και αυτόνομες Μονάδες, με διακριτές αρμοδιότητες, προσωπικό και υποδομή, υπό κοινό Πρόεδρο.

ΜΟΝΑΔΑ Α – Η Ελληνική Κεντρική Μονάδα Διερεύνησης Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών (Hellenic Financial Intelligence Unit/HFIU): αρμόδια για τη **συλλογή**,

⁷² παρ.22 άρθρο 3 του ν.4557/2018



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

διερεύνηση και αξιολόγηση των αναφορών ύποπτων/ ασυνήθων συναλλαγών (Suspicious/Unusual Transactions Reports (STRs/UTRs) από τις υπόχρεες οντότητες αλλά και των πληροφοριών που διαβιβάζονται από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή ιδιώτες.

MONΑΔΑ Β – Η Μονάδα Χρηματοοικονομικών Κυρώσεων (Financial Sanctions Unit/FSU): αρμόδια για την εφαρμογή του μέτρου της **δέσμευσης περιουσιακών στοιχείων** που επιβάλλεται με Αποφάσεις του Συμβουλίου Ασφαλείας του ΟΗΕ και των οργάνων του και με Αποφάσεις και Κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και για τον προσδιορισμό των προσώπων που σχετίζονται με την τρομοκρατία και τη δέσμευση των περιουσιακών τους στοιχείων.

MONΑΔΑ Γ – Η Μονάδα Ελέγχου Δηλώσεων Περιουσιακής Κατάστασης (Source of Funds Investigations Unit/SFIU): αρμόδια για την παραλαβή και τον έλεγχο των Δηλώσεων Περιουσιακής Κατάστασης και Δηλώσεων Οικονομικών Συμφερόντων των υπόχρεων προς υποβολή **πόθεν έσχες** προσώπων.⁷³

Σε συνέντευξη που παραχώρησε ο Πρόεδρος της Αρχής του άρθρου 47 του ν.4557/2018 κ. Βουρλιώτης τόνισε ότι η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες αποτελεί την «υπ' αριθμό ένα απειλή της παγκόσμιας οικονομίας». Χαρακτηριστικά είπε ότι, σύμφωνα με στοιχεία από τον ΟΗΕ, τα ετήσια έσοδα από νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ανέρχονται σε 2% με 3% του παγκόσμιου ΑΕΠ, δηλαδή σε ποσά που κυμαίνονται από 800 δισ. έως δύο τρισ. δολάρια. Στην ευρωπαϊκή ένωση, μόνο στο χρηματοοικονομικό σύστημα και όχι στους άλλους διαύλους, οι απώλειες από ύποπτες ή ασυνήθεις συναλλαγές υπολογίζονται σε 117 έως 210 δισ. ευρώ ετησίως. Όσον αφορά στην Ελλάδα, ο κ. Βουρλιώτης επεσήμανε ότι τα τελευταία τρία χρόνια υποβλήθηκαν στην Αρχή περισσότερες από 30.000 αναφορές ύποπτων συναλλαγών για ύποπτες ή ασυνήθιστες χρηματοοικονομικές δραστηριότητες καθώς και καταγγελίες.

Συνεχίζοντας, ανέφερε ότι μετά από αξιολόγηση όλων των αναφορών και των καταγγελιών εκδόθηκαν 700 διατάξεις δέσμευσης περιουσιακών στοιχείων και 59 πορίσματα, ενώ εστάλησαν δεκάδες χιλιάδες πληροφοριακά δελτία στις αρμόδιες

⁷³ <https://minfin.gov.gr/oikonomiki-politiki/katapolemisi-nomimopoiisis-esodon-apo-egklimatikes-drastiriotites/archi-katapolemisis-tis-nomimopoiisis-esodon-apo-egklimatikes-drastiriotites/>



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

αστυνομικές, τελωνειακές, φορολογικές, αντιτρομοκρατικές αρχές για περαιτέρω διερεύνηση. Ποσά ύψους εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ εντοπίστηκαν και δεσμεύτηκαν, με αποτέλεσμα να αποτραπούν περαιτέρω ζημιές στο δημόσιο αλλά και στον ιδιωτικό τομέα.

Ο κ. Βουρλιώτης έκανε ιδιαίτερη μνεία στις διασυνοριακές απάτες, οι οποίες αφορούν κυρίως στον ΦΠΑ, τις οποίες η ελληνική Ανεξάρτητη Αρχή εντόπισε και προώθησε στον ευρωπαϊό εισαγγελέα,

Κλείνοντας τόνισε ότι μεγάλο πρόβλημα εξακολουθεί να αποτελεί το εμπόριο ναρκωτικών, η φοροδιαφυγή και οι περιπτώσεις κυκλωμάτων τύπου «καρουζέλ», όπου γίνεται υπεξαίρεση ΦΠΑ εκατοντάδων εκατομμυρίων.⁷⁴

Ε. Επίλογος

Ι. Προοπτικές

Το νέο νομοθετικό πακέτο (AML PACKAGE), το οποίο αναλύθηκε ανωτέρω, αναμένεται να ισχυροποιήσει το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο και να αποτελέσει ένα ισχυρό όπλο στη φαρέτρα των αρμόδιων εποπτικών αρχών στο αγώνα κατά του εγκλήματος νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας. Επιπρόσθετα θα διασφαλίσει ότι οι δράστες νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, οι δράστες του οργανωμένου εγκλήματος και οι τρομοκράτες θα συναντούν μεγάλη δυσκολία στην προσπάθειά τους να νομιμοποιήσουν τα έσοδά τους μέσω του χρηματοπιστωτικού συστήματος.

ΙΙ. Συμπέρασμα

Η παραδοχή ότι η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες αποτελεί παγκόσμιο πρόβλημα, το οποίο αναδεικνύεται από τις ποικίλες επιπτώσεις σε πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Ο ευρωπαϊκός χώρος δεν είναι πάντα προστατευμένος, καθώς παράγοντες όπως η σταθερότητα που παρέχει, η διεθνής του φήμη και η ελευθερία κινήσεως κεφαλαίων τον καθιστά ελκυστικό για τους δράστες

⁷⁴ <https://www.sofokleousin.gr/arxi-gia-kseplyma-mayrou-xrimatos-apo-800-dis-eos-2-tris-dolaria->



της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, που ψάχνουν συνέχεια νέους τρόπους να παρεισφρήσουν στο νόμιμο χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Οι πολυάριθμοι και συνεχώς αναθεωρούμενοι Κανονισμοί και Οδηγίες υπογραμμίζουν τη μεγάλη σημασία που δίνουν οι αρχές επιβολής του νόμου στην καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Αυτό είναι λογικό και κατανοητό, λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις και τις ζημιές που μπορεί να προκαλέσει η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες σε όλες τις εκφάνσεις του κοινωνικού, πολιτικού και οικονομικού βίου.

Όλη αυτή η δραστηριότητα μπορεί να αύξησε τη γραφειοκρατία και να επιβάρυνε οικονομικά τα υπόχρεα πρόσωπα, αλλά ταυτόχρονα επέτρεψε την αναγνώριση και την κάλυψη ενός μεγαλύτερου φάσματος παραγόντων κινδύνου.

Στην αρχή της ανάλυσης δεν διαφαινόταν με σιγουριά το γεγονός ότι ο τομέας των ακινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί για νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και κατά συνέπεια δεν μπορούσε να αξιολογηθεί ο βαθμός κινδύνου που ενέχει. Ωστόσο, η προσθήκη στα υπόχρεα πρόσωπα των μεσιτών ακινήτων με την Τέταρτη Οδηγία δείχνει την αναγνώριση από το νομοθέτη των κινδύνων, που ενέχει ο τομέας των ακινήτων.

Η χώρα μας έχει ήδη αναγνωρίσει την ανάγκη αυστηροποίησης και ομοιομορφίας του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου και μέσω της ενσωμάτωσης του νέου πακέτου μέτρων έχει δεσμευτεί για τις απαραίτητες νομοθετικές βελτιώσεις. Αυτές θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, και την θεσμοθέτηση ομοιογενών κριτηρίων για την υποβολή ύποπτων αναφορών στον μη χρηματοπιστωτικό τομέα με την εισαγωγή κατώτατου ορίου, η υπέρβαση του οποίου να οδηγεί σε υποβολή αναφοράς ύποπτης συναλλαγής, η οποία προς το παρόν πραγματοποιείται ως επί το πλείστον από τις τράπεζες και τα πιστωτικά ιδρύματα.

Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι η νομιμοποίηση εσόδων στον τομέα των ακινήτων είναι μία πραγματικότητα και η αναγνώριση των κινδύνων γύρω από αυτό το ζήτημα αποτελεί το πρώτο βήμα για την αντιμετώπισή της. Η προγραμματισμένη ενσωμάτωση του νέου πακέτου μέτρων αφενός αναμένεται να συμβάλει στην εναρμόνιση των ισχυόντων κανόνων για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

εσόδων από παράνομες δραστηριότητες για πρώτη φορά σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση. Το υπό ίδρυση Μητρώο Ακινήτων και η δυνατότητα πρόσβασης σε αυτό (καθώς και στα λοιπά Μητρώα) όλων των εθνικών αρχών επιβολής του νόμου αναμένεται να ενισχύσει τη διαφάνεια. Ωστόσο, εξακολουθεί να υπάρχει ανάγκη για συνεχή ενημέρωση των υπόχρεων προσώπων, εμπλουτισμό των μέτρων δέουσας επιμέλειας και των τυπολογιών, καθώς και για διάθεση επαρκών πόρων, τόσο οικονομικών όσο και ανθρώπινου δυναμικού από τις εποπτικές αρχές.

Συνοψίζοντας, μόνο με μια συντονισμένη προσπάθεια από την πλευρά όλων των εμπλεκόμενων μερών θα μπορέσει να επιτευχθεί αποτελεσματικά η πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες όχι μόνο στον τομέα των ακινήτων, αλλά και στους λοιπούς τομείς πραγμάτωσής της.



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

1. Γ.Δημήτραινας (1998), Αποδοχή και Διάθεση Προϊόντων Εγκλήματος (άρθρο 394ΠΚ)
2. Γ.Δημήτραινας (2002), Ξέπλυμα βρώμικου χρήματος- Ζητήματα εφαρμογής του ν.2331/1995
3. Λίβος Νικόλαος, «Το "ξέπλυμα βρώμικου χρήματος" και η εξιχνίαση του;» στον τόμο «Ξέπλυμα βρώμικου χρήματος, «καθαρή ή ελεύθερη κοινωνία;» ΕΕΠ 2007, εκδ.Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, σελ.357επ.
4. Λίβος Νικόλαος, «Πολύ κακό για το τίποτα'; Οι ανακριτικές αρμοδιότητες της Εθνικής Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες» ΠοινΧρ.2006, σελ 380 επ. 166
5. Στ. Παύλου-Γ.Δημήτραινας (2009), Η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες στη διαχρονική της διάσταση, από τον ν.2331/1995 στον ν.3691/2008
6. Ε. Καμπέρου-Ντάλτα (2009), Ο ν.3691/2008 για το ξέπλυμα βρώμικου χρήματος –ερμηνευτική προσέγγιση του νόμου και διεθνές ποινικό πλαίσιο
7. Τσακάλης Ιωάννης «Η ποινικοποίηση του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος στον ενωσιακό χώρο» υπό το πρίσμα της 4ης Ευρωπαϊκής οδηγίας (2015/849/ΕΕ) και των πρόσφατων νομοθετικών πρωτοβουλιών» (2016), ΠοινΧρ ΞΣΤ/2016, σελ 753 επ.
8. Μπεντενιώτης Α., Ιωάννου Α., Κωνσταντίνου Α., Γεωργιάδης Θ. (2022), Νομιμοποίηση Εσόδων από παράνομες δραστηριότητες
9. Πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, Σύγχρονες προκλήσεις για το κράτος δικαίου (Δημοσιεύματα εργαστηρίου μελέτης για τη διαφάνεια, τη διαφθορά και το οικονομικό έγκλημα), Δ/ση Σειράς Μαρία Καϊάφα-Γκμπάντι
10. Παπακυριάκου (2024), Η περιουσία ως αντικείμενο προστασίας και ελέγχου στο ελληνικό ποινικό δίκαιο, η ποινική προστασία της περιουσίας
11. Τσιρίδης Π. (2009) Ο νέος νόμος για το ξέπλυμα χρήματος (Ν. 3691/2008).
12. Ε. Συμεωνίδου-Καστανίδου (2006), Για ένα νέο ορισμό του οργανωμένου εγκλήματος στην Ευρωπαϊκή Ένωση, Ποινικά Χρονικά.



13. Ε. Συμεωνίδου-Καστανίδου (2007), Οργανωμένο έγκλημα και τρομοκρατία.
14. Τιμητικός τόμος για τον Ιωάννη Μανωλεδάκη, Μελέτες ποινικού δικαίου - Εγκληματολογίας - Ιστορίας του εγκλήματος (2007), εκδόσεις Σάκκουλα

ΞΕΝΗ

1. Ferwerda J, van Saase A, Unger B, Getzner M (2020) Estimating money laundering flows with a gravity model-based simulation. Sci Rep 10(1):1–11. <https://doi.org/10.1038/s41598-020-75653-x>
2. Unger B, Ferwerda J, van den Broek M, Deleanu I (2014) The economic and legal effectiveness of the European Union's anti-money laundering policy. Edward Elgar, Cheltenham, p 264. <https://doi.org/10.4337/9781783472772>.
3. Stessens, G. (2000) Money Laundering: A New International Law Enforcement Model. Cambridge University Press, Cambridge. <http://dx.doi.org/10.1017/CBO9780511494567>
4. Van Duyne, Petrus C. (2003), Organizing Cigarette Smuggling and Policy Making, Ending up in smoke, Crime, Law and Social Change, 2003, 3/3, pp. 263-283, DOI:[10.1023/A:1022919204976](https://doi.org/10.1023/A:1022919204976)
5. Alldridge, P. 2016, What went wrong with money laundering law? , Macmillan Publishers, London DOI:[10.1057/978-1-137-52536-9](https://doi.org/10.1057/978-1-137-52536-9)
6. Ping He, 2010. "A typological study on money laundering," Journal of Money Laundering Control, Emerald Group Publishing Limited, vol. 13(1), pages 15-32, <https://doi.org/10.1108/13685201011010182>
7. Lilley, Peter (2006), Dirty Dealing the Untold Truth About Global Money Laundering, International Crime and Terrorism
8. Unger B., The Scale and Impacts of Money Laundering, Utrecht University (2007)
9. Schneider F., & Niederlander U. (2008). Money laundering: some facts. DOI:[10.1007/s10657-008-9070-x](https://doi.org/10.1007/s10657-008-9070-x)
10. Douglas Matorera (2024), Money Laundering: Trends and Consequences DOI:[10.5772/intechopen.1004150](https://doi.org/10.5772/intechopen.1004150)



ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

1. Οδηγία 91/308/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 10^{ης} Ιουνίου 1991 για την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:31991L0308>.
2. Οδηγία 2001/97/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Δεκεμβρίου 2001, για την τροποποίηση της οδηγίας 91/308/ΕΟΚ του Συμβουλίου για την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες - Δήλωση της Επιτροπής, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32001L0097>.
3. Οδηγία 2005/60/ΕΚ Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 26ης Οκτωβρίου 2005 σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/el/ALL/?uri=CELEX%3A32005L0060>.
4. Οδηγία 2015/849 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 2015, σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή για τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, και την κατάργηση της οδηγίας 2005/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και της οδηγίας 2006/70/ΕΚ της Επιτροπής (Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32015L0849>.
5. Οδηγία (ΕΕ) 2018/843 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Μαΐου 2018, για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2015/849 σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή για τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, και για την τροποποίηση των οδηγιών 2009/138/EK και 2013/36/EE (Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον EOX), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32018L0843>.

6. Οδηγία (ΕΕ) 2018/1673 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23 Οκτωβρίου 2018, σχετικά με τη καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες μέσω του ποινικού δικαίου, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32018L1673>.
7. Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1624 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαΐου 2024, σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή για τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας (Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον EOX) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32024R1624>
8. Οδηγία (ΕΕ) 2024/1640 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαΐου 2024, σχετικά με τους μηχανισμούς που πρέπει να συγκροτήσουν τα κράτη μέλη για την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τους σκοπούς της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2019/1937 και για την τροποποίηση και την κατάργηση της οδηγίας (ΕΕ) 2015/849 (Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον EOX) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/el/TXT/?uri=CELEX%3A32024L1640>
9. Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1620 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαΐου 2024, σχετικά με τη σύσταση της Αρχής για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, (ΕΕ) αριθ. 1094/2010 και (ΕΕ) αριθ. 1095/2010



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32024R1620>

10. Κανονισμός (ΕΕ) 2023/1113 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαΐου 2023, περί στοιχείων που συνοδεύουν τις μεταφορές χρηματικών ποσών και ορισμένων κρυπτοστοιχείων και περί τροποποίησης της οδηγίας (ΕΕ) 2015/849 (Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/el/TXT/?uri=CELEX%3A32023R1113>
11. Ν.2145/1993 Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων. (ΦΕΚ Α' 88/28.05.1993)
12. Ν.2655/1998. Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το ξέπλυμα, την έρευνα, την κατάσχεση και τη δήμευση των προϊόντων που προέρχονται από εγκληματικές δραστηριότητες. (ΦΕΚ Α' 264/01.12.1998)
13. Ν. 3691/2008. Πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 166/5.8.2008)
14. Ν. 4557/2018. Πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2015/849/ΕΕ) και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 139/30.7.2018)
15. Ν.4734/2020. Τροποποίηση του ν. 4557/2018 (Α' 139) για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας - Ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/843 (L 156) και του άρθρου 3 της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/2177 (L 334) και λοιπές διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 196/8.10.2020)



Online Documentation

1. FATF (2022), Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector, FATF, Paris, www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html
2. FATF (2012), International Standards on combating money laundering and the financing of terrorism & proliferation, The FATF recommendations, <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF%20Recommendations%202012.pdf>
3. FATF (2019) Greece's measures to combat money laundering and terrorist financing, Mutual Evaluation Report <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/Mer-greece-2019.html>
4. FATF, Financial Flows from Human Trafficking, <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Methodsandtrends/Human-trafficking.html>
5. FATF, Risk and Trends Reports & Guidance, <https://www.fatf-gafi.org/en/pages/Private-sector.html#accordion-b7a4140c7f-item-79c6556ad9>
6. FATF, Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals, <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/reports/ML%20and%20TF%20vulnerabilities%20legal%20professionals.pdf.coredownload.pdf>
7. ΟΟΣΑ, (2019), «Money Laundering and Terrorist Financing Awareness Handbook for Tax Examiners and Tax Auditors», <https://www.oecd.org/tax/crime/money-laundering-and-terrorist-financing-awareness-handbook-for-tax-examiners-and-tax-auditors.pdf>
8. Τράπεζα της Ελλάδος (2009). Πρόληψη της χρησιμοποίησης των εποπτευόμενων από την Τράπεζα της Ελλάδος πιστωτικών ιδρυμάτων και χρηματοπιστωτικών οργανισμών για την νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας. ΕΤΠΘ 281/17.03.2009.
<https://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Supervision/moneyl/acts.aspx>



9. Eurostat, Glossary: European currency unit (ECU)
[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:European_currency_unit_\(ECU\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:European_currency_unit_(ECU))
10. Δέκατη ετήσια έκθεση για την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Κοινοτήτων και την καταπολέμηση της απάτης (1998) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:51999DC0590>
11. UNODC, World Drug Report 2021; pandemic effects ramp up drug risks as youth underestimate cannabis dangers, <https://www.unodc.org/unodc/en/data-and-analysis/wdr2021.html>
12. UNODC, Global Study on Firearms Trafficking 2020, <https://www.unodc.org/unodc/en/firearms-protocol/firearms-study.html>
13. UNODC, Anti-money Laundering, <https://www.unodc.org/unodc/en/money-laundering/index.html>
14. UNODC, Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crimes, https://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/Studies/Illicit_financial_flows_2011_web.pdf
15. European Parliament, Study “Offshore activities and money laundering: recent findings and challenges”, [https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/IPOL_STU\(2017\)595371](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/IPOL_STU(2017)595371)
16. Transparency International Greece, Corruption Perceptions Index <https://www.transparency.org/en/countries/greece>
17. Transparency International, Dirty money, <https://www.transparency.org/en/our-priorities/dirty-money>
18. Transparency International, Reform of the anti-money laundering and counter terrorism financing supervisory regime, <https://www.transparency.org.uk/sites/default/files/pdf/publications/TI-UK%20submission%20-%20AML%20supervisory%20consultation%202023%20%281%29.pdf>
19. Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Anti-money laundering and combating the financing of terrorism (AML/CFT) policies and measures <https://www.imf.org/en/Topics/Financial-Integrity/amlcft>



20. Bundeskriminalamt, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland, https://www.bka.de/DE/Home/home_node.html
21. Ομοσπονδιακό Υπουργείο Εσωτερικών της Αυστρίας <https://www.bmi.gv.at/>
22. Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες (Hellenic FIU): Καταχρηστική εκμετάλλευση του προγράμματος Άδειας Διαμονής Επενδυτή: http://www.hellenic-fiu.gr/images/stories/files/typologies/strategic_product_April23.pdf
23. ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ Ειδική έκθεση 13/2021: Οι προσπάθειες της ΕΕ για την καταπολέμηση του ξεπλύματος χρήματος στον τραπεζικό τομέα είναι κατακερματισμένες και η υλοποίηση της οικείας πολιτικής ανεπαρκής https://www.eca.europa.eu/el/publications/SR21_13
24. European Parliament, https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20-%202001%20EPRS_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf
25. FIU methodological material “Typologies and indicators of money laundering, https://fid.gov.lv/uploads/files/2021/FIU_Typologies%20and%20indicators%20of%20ML_2nd%20revised%20edition.pdf.
26. FinCEN, Advisory to Financial Institutions and Real Estate Firms and Professionals. https://www.fincen.gov/sites/default/files/advisory/2017-08-22/Risk%20in%20Real%20Estate%20Advisory_FINAL%20508%20Tuesday%20%28002%29.pdf
27. Έκθεση Εκτίμησης Εθνικού Κινδύνου για τη Νομιμοποίηση Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και τη Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας (2018) https://www.aade.gr/sites/default/files/2021-08/GREECE_NRA_gr_FINAL.pdf

INTERNET-Δημοσιεύματα

1. <https://www.ot.gr/2023/03/16/diethni/credit-suisse-kseplyma-xrimatos-skandala-kai-diafthora>
2. <https://www.euro2day.gr/news/world/article/2166226/astromiko-prostimo-sthn-danske-bank-gia-xeplyma>



Σοφία Κάρμα, Νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες μέσω επενδύσεων σε ακίνητα

3. <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/i-archi-gia-to-xeplima-psachni-ellino-kineziko-kikloma-gia-tin-golden-visa-pic/>
4. <https://op.europa.eu/webpub/eca/special-reports/fight-money-laundering-13-2021/el/>
5. <https://www.newsbreak.gr/oikonomia/470029/ta-5-1-kolpa-gia-to-xeplyma-chrimatos-meso-tis-golden-visa/>
6. <https://anti-money-laundering.eu/aml-ctf-in-real-estate/>
7. <https://thepressproject.gr/egklimatiki-nomimopoiisi-esodon/>
8. <https://www.capital.de/immobilien/wie-kriminelle-mit-immobilien-geld-waschen>
9. <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/i-archi-gia-to-xeplima-psachni-ellino-kineziko-kikloma-gia-tin-golden-visa-pic/>
10. <https://www.getfocal.ai/blog/aml-checks-for-estate-agents>
11. <https://www.fortunegreece.com/article/oi-logoi-pou-xenoi-ependites-tou-politelous-real-estate-strefoun-to-vlemma-tous-stin-ellada>
12. <https://www.sofokleousin.gr/arxi-gia-kseplyma-mayrou-xrimatos-apo-800-dis-eos-2-tris-dolaria->
13. <https://minfin.gov.gr/oikonomiki-politiki/katapolemisi-nomimopoiisis-esodon-apo-egklimatikes-drastiriotites/archi-katapolemisis-tis-nomimopoiisis-esodon-apo-egklimatikes-drastiriotite>